

**IMPLEMENTASI *E-AUCTION* PADA PELELANGAN OBJEK
JAMINAN MILIK PERBANKAN DALAM PERSPEKTIF
BAI' AL-MUZĀYADAH
(Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara
dan Lelang Banda Aceh)**

SKRIPSI



Diajukan Oleh:

DARA RATU SYAHDU

NIM. 160102099

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

**FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY
BANDA ACEH
2020 M/ 1441 H**

**IMPLEMENTASI *E-AUCTION* PADA PELELANGAN OBJEK
JAMINAN MILIK PERBANKAN DALAM PERSPEKTIF
*BAI' AL-MUZĀYADAH***

**(Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Banda Aceh)**

SKRIPSI

Diajukan Kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum
Universitas Islam Negeri (UIN) Ar-Raniry Banda Aceh
Sebagai Salah Satu Studi Program Sarjana (S1)
Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah

Oleh:

**DARA RATU SYAHDU
NIM. 160102099**

**Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum
Prodi Hukum Ekonomi Syariah**

Disetujui untuk Dimunaqasyahkan Oleh:

Pembimbing I,



Drs. Jamhuri, M.A
NIP. 196703091994021001

Pembimbing II,



Yenny Sri Wahyuni, S.H., M.H
NIP. 198101222014032001

**IMPLEMENTASI E-AUCTION PADA PELELANGAN OBJEK
JAMINAN MILIK PERBANKAN DALAM PERSPEKTIF
BAI' AL-MUZĀYADAH**
(Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang
Banda Aceh)

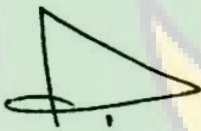
SKRIPSI

Telah Diuji oleh Panitia Munaqasyah Skripsi
Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry
dan Dinyatakan Lulus

Serta Diterima Sebagai Salah Satu Beban Studi Program
Sarjana (S-1) Dalam Ilmu Hukum Ekonomi Syariah
Pada Hari/Tanggal: Senin, 6 Juli 2020 M
15 Dzulkaidah 1441 H

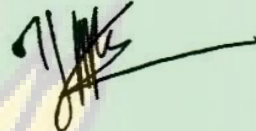
Di Darussalam-Banda Aceh
Panitia Ujian Munaqasyah Skripsi

Ketua,



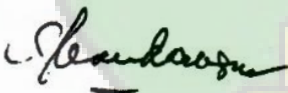
Drs. Jamhuri, M.A
NIP. 196703091994021001

Sekretaris,



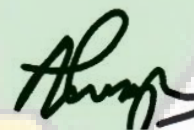
Yenny Sri Wahyuni, S.H., M.H
NIP. 198101222014032001

Penguji I



Prof. Dr. H. Iskandar Usman, M.A
NIP. 195605131981031005

Penguji II



Nahara Eriyanti, M.H
NIP. 2020029101

Mengetahui,
Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Ar-Raniry Banda Aceh



Muhammad Siddiq, M.H., Ph.D
NIP. 197703032008011015



KEMENTERIAN AGAMA REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI AR-RANIRY Banda Aceh
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
Jl. Syeikh Abdur Rauf Kopelma Darussalam Banda Aceh
Telp. 0651-7552921 Email: fsh@ar-raniry.ac.id

PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dara Ratu Syahdu
NIM : 160102099
Prodi : Hukum Ekonomi Syariah
Fakultas : Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry

Dengan ini menyatakan bahwa dalam penulisan skripsi ini, saya:

1. *Tidak menggunakan ide orang lain tanpa mampu mengembangkan dan mempertanggungjawabkan;*
2. *Tidak melakukan plagiasi terhadap naskah karya orang lain;*
3. *Tidak menggunakan karya orang lain tanpa menyebutkan sumber asli atau tanpa izin pemilik karya;*
4. *Tidak melakukan manipulasi dan pemalsuan data;*
5. *Mengerjakan sendiri dan mampu bertanggung jawab atas karya ini.*

Bila dikemudian hari ada tuntutan dari pihak lain atas karya saya melalui pembuktian yang dapat dipertanggungjawabkan dan ternyata ditemukan bukti bahwa saya telah melanggar pernyataan ini, maka saya siap untuk dicabut gelar akademik atau diberikan sanksi lain berdasarkan aturan yang berlaku di Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Ar-Raniry.

Demikian Pernyataan ini saya buat dengan sesungguhnya

Banda Aceh, 16 juni 2020

Yang menyatakan,



(Dara Ratu Syahdu)

ABSTRAK

Nama : Dara Ratu Syahdu
NIM : 160102099
Fakultas/Prodi : Syariah dan Hukum/HES
Judul : Implementasi *e-auction* pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan dalam Perspektif *Bai' al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)
Tanggal Sidang : 6 Juli 2020
Tebal Skripsi : 72 Halaman
Pembimbing I : Drs. Jamhuri, MA
Pembimbing II : Yenny Sri Wahyuni, S.H., M.H
Kata Kunci : *e-auction*, pelelangan, *Bai' al-Muzāyadah*

Jual beli *muzāyadah* adalah transaksi jual beli pada tempat yang ramai antara penjual dengan menawarkan barang kepada beberapa pembeli yang saling mengajukan penawaran harga tertinggi. Jual beli *muzāyadah* yang diterapkan saat ini disebut dengan lelang. KPKNL Banda Aceh merupakan instansi yang menerapkan jual beli lelang dengan memanfaatkan kemajuan teknologi sebagai sarana pelaksanaan melalui internet yaitu *e-auction*. Dalam pelaksanaan *e-auction* tidak menghadirkan penjual dan pembeli pada tempat yang sama. *E-auction* memiliki dua sistem penawaran yaitu *open bidding* dilakukan secara terbuka sehingga penjual maupun pembeli saling mengetahui jumlah penawaran dan *closed bidding* yang bersifat tertutup sehingga penjual dan pembeli tidak saling mengetahui jumlah penawaran. Salah satu objek yang dilelang oleh KPKNL Banda Aceh yaitu objek jaminan milik perbankan. Perbankan selaku penjual melibatkan KPKNL Banda Aceh sebagai perantara dalam pelaksanaan lelang. Fokus penelitian skripsi ini adalah bagaimana mekanisme perjanjian antara penjual dan KPKNL Banda Aceh dalam melaksanakan lelang melalui internet (*e-auction*), bagaimana sistem *e-auction* yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik perbankan, bagaimana perspektif jual beli *muzāyadah* terhadap sistem penawaran *closed bidding* pada *e-auction*. Penelitian ini merupakan normatif empiris dengan mengkaji norma-norma jual beli dalam *muzāyadah* dengan praktek pelelangan yang ada pada KPKNL Banda Aceh. Kesimpulan yang dihasilkan dari penelitian ini adalah kehadiran penjual dan pembeli pada pelaksanaan jual beli *muzāyadah* disesuaikan melalui website *e-auction* dengan mempertemukan keduanya saat pelaksanaan lelang. Karakteristik objek lelang dilampirkan oleh KPKNL Banda Aceh pada website *e-auction* sesuai dengan dokumen yang diserahkan penjual. Adapun ketidaktahuan terhadap jumlah penawaran secara *closed bidding* pada *e-auction* dapat diketahui oleh penjual dan pembeli saat penayangan risalah lelang oleh pejabat lelang.

KATA PENGANTAR

Segala nikmat iman, Islam, kesehatan serta kekuatan yang telah diberikan Allah Swt, tiada kata yang paling indah selain puji dan rasa syukur kepada Allah SWT, yang telah menentukan segala sesuatu atas kehendak-Nya, Shalawat dan salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad Saw, yang telah menghapus segala gelapnya kejahiliyahan, dan kekufuran, serta mengangkat setinggi-tingginya tauhid dan keimanan. Alhamdulillah atas hidayah yang diberikan oleh Allah Swt kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan penyusunan Skripsi ini yang berjudul:

“Implementasi *e-auction* Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan Dalam Perspektif *Bai’ al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)”, yang merupakan syarat dalam rangka menyelesaikan studi untuk menempuh gelar Sarjana Hukum Ekonomi Syari’ah di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry.

Penulis menyadari bahwa skripsi ini tidak akan terwujud tanpa adanya bantuan, arahan dan bimbingan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung. Penulis mengucapkan terimakasih kepada Bapak Drs. Jamhuri, MA selaku pembimbing I dan Ibu Yenny Sri Wahyuni, M.H selaku pembimbing II. Ucapan terimakasih penulis ucapkan kepada Bapak Dr. Muhammad Maulana yang telah rela mengorbankan waktunya untuk memberikan saran dan masukan agar terciptanya skripsi yang bagus.

Demikian juga ucapan terimakasih penulis sampaikan kepada Dekan Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry beserta stafnya, Ketua Prodi Hukum Ekonomi Syariah Bapak Arifin Abdullah, S, HI., M.H beserta stafnya, Penasehat Akademik Bapak Prof. Dr. H. Syahrizal, M.A dan kepada dosen serta seluruh karyawan/karyawati yang ada di lingkungan Fakultas Syariah dan

Hukum atas bantuan-bantuannya selama masa perkuliahan maupun penyusunan skripsi ini.

Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada pihak-pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh yaitu Bapak A. Hidran Hakim dan Ibu Nurlia yang telah memberikan informasi-informasi untuk mendukung penulisan skripsi ini. Ucapan terimakasih kepada Bapak Farid dan Bapak Fahri yang telah memberikan kesempatan kepada penulis untuk melakukan penelitian pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh.

Pada kesempatan ini penulis juga mengucapkan syukur dan terimakasih kepada Ayahanda Muhammad Teguh Subhakti dan Ibunda Cut arfan yang telah mendidik penulis dengan penuh kasih sayang. Semoga Allah dapat membalas semua kebaikan-kebaikan kepada mereka. Ucapan terimakasih penulis sampaikan juga kepada rekan-rekan seperjuangan dari prodi Hukum Ekonomi Syariah Angkatan 2016. Terutama penulis sangat berterimakasih kepada sahabat penulis khususnya Fitria Scientya Putriana, Muliana Fauzi, Husna Wardani, Nailul Muna, Khairunnisa Hadi, Feby Jurnifa Kuine, Marlia Puspa, Sinha Ima Meta Putri, Karmila Sari, yang telah membantu penulis baik secara langsung maupun tidak langsung dan memotivasi penulis dalam penulisan skripsi ini.

Penulis sangat yakin atas penulisan skripsi ini namun tidak terkecuali penulisan skripsi ini masih terdapat kekurangan-kekurangan. Oleh sebab itu penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang membangun demi kesempurnaan penulisan di masa yang akan datang. Permohonan penulis kepada Allah Swt agar setiap bantuan yang penulis terima dari semua pihak dibalas oleh Allah Swt dengan kebaikan.

Banda Aceh, 27 Juni 2020
Penulis,

Dara Ratu Syahdu

TRANSLITERASI ARAB-LATIN DAN SINGKATAN

KEPUTUSAN BERSAMA MENTERI AGAMA DAN MENTERI PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN REPUBLIK INDONESIA

Nomor: 158 Tahun 1987

Nomor: 0543 b/u/1987

Tentang

TRANSLITERASI ARAB LATIN

1. Konsonan

	Arab	Latin	Ket	No	Arab	Latin	Ket
1	ا	Tidak dilam Bangkan		١٦	ط	ṭ	t dengan titik di bawahnya
2	ب	B		١٧	ظ	ẓ	z dengan titik di bawahnya
3	ت	T		١٨	ع	‘	
4	ث	ṡ	s dengan titik di atasnya	١٩	غ	g	
5	ج	J		٢٠	ف	f	
6	ح	ḥ	h dengan titik di bawahnya	٢١	ق	q	
7	خ	Kh		٢٢	ك	k	
8	د	D		٢٣	ل	l	
9	ذ	Ẓ	z dengan titik di atasnya	٢٤	م	m	
10	ر	R		٢٥	ن	n	

11	ز	Z		٢٦	و	w	
12	س	S		٢٧	ه	h	
13	ش	Sy		٢٨	ع	'	
14	ص	ṣ	s dengan titik di bawahnya	٢٩	ي	y	
15	ض	ḍ	d dengan titik di bawahnya				

2. Vokal

Vokal Bahasa Arab, seperti vokal bahasa Indonesia, terdiri dari vokal tunggal atau monoftong dan vokal rangkap atau diftong.

a. Vokal Tunggal

Vokal tunggal bahasa Arab yang lambangnya berupa tanda atau harkat, transliterasinya sebagai berikut:

Tanda	Nama	Huruf Latin
َ	<i>Fathah</i>	A
ِ	<i>Kasrah</i>	I
ُ	<i>Dhammah</i>	U

b. Vokal Rangkap

Vokal rangkap bahasa Arab yang lambangnya berupa gabungan antara harkat dan huruf, transliterasinya gabungan huruf, yaitu:

Tanda dan Huruf	Nama	Gabungan Huruf
يَ	<i>Fathah</i> dan <i>ya</i>	Ai
وَ	<i>Fathah</i> dan <i>wau</i>	Au

Contoh:

كيف : *kaifa*

هول : *haula*

3. Maddah

Maddah atau vokal panjang yang lambangnya berupa harkat dan huruf, transliterasinya berupa huruf dan tanda, yaitu:

Harkat dan Huruf	Nama	Huruf dan Tanda
يَ / اَ	<i>Fathah</i> dan <i>alif</i> atau <i>ya</i>	Ā
يِ	<i>Kasrah</i> dan <i>ya</i>	Ī
يُ	<i>Dammah</i> dan <i>wau</i>	Ū

Contoh:

قَالَ : *qāla*

رَمَى : *ramā*

قِيلَ : *qīla*

يَقُولُ : *yaqūlu*

4. Ta *Marbutah* (ة)

Transliterasinya untuk ta marbutah ada dua:

a. Ta *marbutah* (ة) hidup

Ta *marbutah*(ة) yang hidup atau mendapat harkat *fathah*, *kasrah*, dan *dammah*, transliterasinya adalah t.

b. Ta *marbutah* (ة) mati

Ta *marbutah* (ة) yang mati atau mendapat harkat sukun, transliterasinya adalah h.

c. Kalau pada suatu kata yang akhir huruf ta *marbutah*(ة) diikuti oleh kata yang menggunakan kata sandang al, serta bacaan kedua kata itu terpisah maka ta *marbutah*(ة) itu ditransliterasikan dengan h.

Contoh:

رَوْضَةُ الْأَطْفَالِ

: *raudah al-atfāl/ raudatul atfāl*

الْمَدِينَةُ الْمُنَوَّرَةُ

: *al-Madīnah al-Munawwarah/ al-Madīnatul
Munawwarah*

طَلْحَةُ

: *Talḥah*

Catatan:

Modifikasi

1. Nama orang berkebangsaan Indonesia ditulis seperti biasa tanpa transliterasi seperti M. Syuhudi Ismail. Sedangkan nama-nama lainnya ditulis sesuai kaidah penerjemahan. Contoh: Ḥamad Ibn Sulaiman.
2. Nama negara dan kota ditulis menurut ejaan Bahasa Indonesia, seperti Mesir bukan Misr ; Beirut, bukan Bayrut ; dan sebagainya.
3. Kata-kata yang sudah dipakai (serapan) dalam kamus Bahasa Indonesia tidak ditransliterasi. Contoh: Tasauf, bukan Tasawuf.

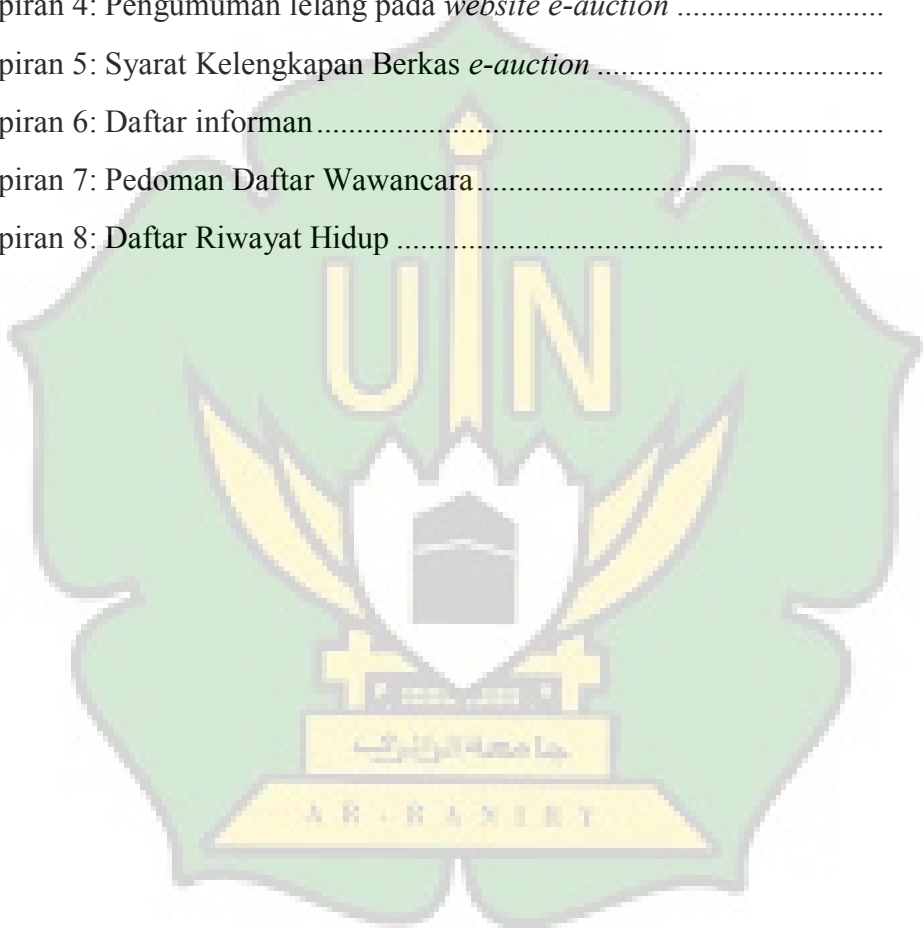
DAFTAR ISI

LEMBARAN JUDUL	i
PENGESAHAN PEMBIMBING.....	ii
PENGESAHAN SIDANG	iii
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA ILMIAH	iv
ABSTRAK	v
KATA PENGANTAR.....	vi
TRANSLITERASI.....	viii
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
BAB SATU PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kajian Pustaka	8
E. Penjelasan Istilah	11
F. Metode Penelitian.....	15
1. Pendekatan penelitian	15
2. Jenis Penelitian	16
3. Sumber data	17
4. Teknik Pengumpulan Data.....	18
5. Objektivitas dan Validitas Data	19
6. Teknik Analisis Data	22
7. Pedoman Penulisan.....	23
G. Sistematika pembahasan.....	25
BAB DUA KONSEP BAI' AL-MUZĀYADAH BERDASARKAN HUKUM ISLAM DENGAN JUAL BELI SECARA LELANG DALAM HUKUM POSITIF	27
A. Pengertian dan Dasar Hukum <i>Bai' al-Muzāyadah</i>	27
B. Rukun dan Syarat <i>Bai' al-Muzāyadah</i>	34
C. Jual Beli Lelang Menurut Hukum Positif.....	40
D. Jual Beli Lelang Konvensional dan Jual Beli Lelang Melalui Internet (<i>e-auction</i>).....	47
E. Sistem Penawaran <i>E-auction</i> secara Terbuka dan Tertutup	52

BAB TIGA PELELANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN MILIK PERBANKAN OLEH PIHAK KPKNL BANDA ACEH SECARA E-AUCTION MENURUT KONSEP <i>Bai' AL-MUZĀYADAH</i>	56
A. Gambaran Umum KPKNL Banda Aceh dalam Melakukan Pelelangan Terhadap Objek Jaminan Milik Perbankan	56
B. Sistem <i>e-auction</i> yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh sebagai perantara dalam melelang objek jaminan milik perbankan	63
C. Mekanisme Pelaksanaan <i>E-auction</i> oleh KPKNL Banda Aceh dalam Melakukan Pelelangan terhadap Objek Jaminan Milik Perbankan	67
D. Penawaran dalam <i>E-auction</i> pada KPKNL Banda Aceh Menurut Perspektif <i>Bai' al-Muzāyadah</i>	74
BAB EMPAT PENUTUP	80
A. Kesimpulan	80
B. Saran	81
DAFTAR PUSTAKA	82
LAMPIRAN	85
DAFTAR RIWAYAT HIDUP PENULIS	93

DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1: SK Penetapan Pembimbing Skripsi.....	85
Lampiran 2: Surat Permohonan Melakukan Penelitian	86
Lampiran 3: Surat Pernyataan Ketersediaan Diwawancarai.....	87
Lampiran 4: Pengumuman lelang pada <i>website e-auction</i>	88
Lampiran 5: Syarat Kelengkapan Berkas <i>e-auction</i>	89
Lampiran 6: Daftar informan.....	91
Lampiran 7: Pedoman Daftar Wawancara.....	92
Lampiran 8: Daftar Riwayat Hidup	93



DAFTAR TABEL

Tabel 1: Kantor Wilayah DJKN dan KPKNL di seluruh Indonesia	57
Tabel 2: Mekanisme <i>e-auction</i> yang diterapkan KPKNL Banda Aceh	73



BAB SATU

PENDAHULUAN

A. Latar belakang masalah

Lelang merupakan salah satu bentuk jual beli karena secara prinsip pada transaksi lelang juga memiliki unsur jual beli yakni penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli merupakan subjek hukum yang membuat kesepakatan terhadap barang dan harga. Esensi lelang dan jual beli sama yaitu penyerahan barang dan pembayaran harga, namun perbedaan lelang dengan jual beli adalah pada negosiasi mengenai harga. Negosiasi pada jual beli terjadi secara langsung antara pembeli dan penjual sedangkan negosiasi pada lelang diperantarai oleh pejabat lelang.¹

Pada awalnya karakteristik lelang diatur dalam *Vendu Reglement Stbl.* Tahun 1908 No. 189 diubah dengan *Stbl.* Tahun 1941 No. 3 sebagai dasar hukum lelang tertinggi di Indonesia. Saat ini lelang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.² Definisi lelang dijelaskan dalam Pasal 1 Permenkeu No. 27/PMK.06/2016 yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/ atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.

Pengumuman lelang ditujukan kepada masyarakat sebagai informasi terkait tempat dan waktu pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang bertujuan menghimpun para peserta yang ingin mengikuti pelaksanaan lelang. Dalam pelaksanaannya setiap peserta lelang saling berkompetisi mengajukan penawaran harga tinggi terhadap suatu objek. Jumlah penawaran yang diajukan oleh peserta lelang bervariasi secara terus menerus hingga mencapai harga yang

¹Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 10.

²Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

optimal. Peserta lelang yang mengajukan penawaran akhir dengan jumlah tertinggi berhak memiliki objek lelang.

Penjualan barang di muka umum yang terdiri dari beberapa pembeli saling mengajukan penawaran harga tertinggi dalam konsep fiqh muamalah disebut sebagai *bai' al-muzāyadah*.³ *Bai' al-muzāyadah* merupakan suatu bentuk jual beli khusus yang terdiri dari beberapa pembeli saling menambahkan harga terhadap suatu objek. Penawaran dalam *bai' al-muzāyadah* dilakukan oleh pembeli yang saling mengajukan harga tinggi terhadap suatu objek yang sama. Pembeli yang mengajukan harga tertinggi pada akhir penawaran berhak memiliki objek tersebut. Selain pada jual beli *al-muzāyadah* penawaran dengan penambahan harga atas barang yang sedang ditawarkan oleh pembeli lain dilarang penerapannya.⁴

Menurut Imam Syāfi'ī bahwa *bai' al-muzāyadah* merupakan suatu pasar yang terorganisir oleh beberapa penjual dan pembeli yang menyesuaikan harga pada barang berdasarkan penawaran dan permintaan. Penjual boleh menolak harga yang dianggapnya rendah dan menetapkan batasan harga terendah untuk menghindari ketidaksesuaian perilaku dari sekelompok penawar yang bekerja sama dalam lelang.⁵ Menurut Wahbah Zuhailly jual beli lelang adalah penawaran harga atas tawaran harga lainnya yang dilakukan oleh beberapa pembeli sehingga pembeli dengan tawaran tertinggi berhak atas suatu objek jual beli. Transaksi lelang merupakan jual beli yang sah dan boleh

³Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 86.

⁴Imam Ash-shan'ani, alih bahasa Abu Bakar Muhammad, *Subulus Salam*, Jilid III (Surabaya: al-Ikhlash, 1995), hlm. 23. Dikutip dari M. Try Citra Oktafian, "*Lelang Barang Jaminan Fidusia Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*" (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Raden Intan, Lampung, 2017.

⁵Imam Nawawi, alih bahasa Muhammad Najib al-Muthi, *Al-Majmu'*, Jilid XII (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), hlm. 304. Dikutip dari Yeni Suryani dkk., "*Tinjauan Jual Beli Lelang Menurut Imam Syāfi'ī Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Lelang Pada Produk Gadai Syariah di BSM KCP Kopo*" (Jurnal), Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Bandung, 2015.

dilakukan karena tidak menyebabkan mudharat bagi pihak yang melakukan transaksi tersebut.⁶

Pada saat ini kemajuan teknologi di adopsi oleh DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) dengan menciptakan sebuah inovasi dan layanan unggulan yaitu *e-auction*. *E-Auction* di atur dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 90/PMK.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Definisi *e-auction* terdapat dalam Pasal 1 Permenkeu No. 90/PMK.06/2016 yakni penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi melalui aplikasi lelang berbasis internet.

Sistem *e-auction* dilaksanakan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan instansi vertikal Kementerian Keuangan cq. DJKN (Direktorat Jenderal Keuangan Negara). Pada pelaksanaan *e-auction* setiap peserta lelang tidak perlu hadir saat proses pelaksanaan lelang tanpa terkendala waktu dan tempat. Hal itu merupakan keunggulan *e-auction* yang bertujuan untuk mempermudah peserta lelang ikut serta dalam pelelangan objek.⁷ Setiap penjual yang ingin melakukan pelelangan objek melalui sistem *e-auction* harus memenuhi suatu perjanjian. Perjanjian itu ditetapkan oleh KPKNL sebagai penyelenggara lelang dengan menetapkan beberapa persyaratan yang harus dipenuhi penjual sebagai pemohon lelang. Persyaratan itu memuat administrasi dokumen-dokumen terkait lelang maupun keterangan tentang objek yang akan dilelang.⁸

⁶Wahbah Zuhailly, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*, Juz IV (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 592.

⁷Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

⁸Wawancara dengan ibu Nurlia, Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang seksi Lelang, pada Tanggal 15 Januari 2020 di Banda Aceh.

Pada pelaksanaan sistem *e-auction* terdapat dua bentuk penawaran yang dapat dipilih untuk diterapkan dalam pelaksanaannya. Bentuk penawaran yang terdapat dalam *e-auction* yaitu penawaran terbuka (*open bidding*) dan penawaran tertutup (*closed bidding*). Penawaran terbuka (*Open bidding*) yaitu penawaran yang diajukan oleh peserta lelang dan dapat diketahui oleh sesama peserta lelang lainnya. Adapun penawaran tertutup (*closed bidding*) yaitu penawaran yang diajukan oleh peserta lelang melalui *e-mail* kepada pihak KPKNL sehingga jumlah penawaran yang diajukan tidak diketahui oleh sesama peserta lelang lainnya sebelum daftar penawaran diumumkan oleh pejabat lelang.⁹

Pada umumnya pelaksanaan lelang dilakukan dengan sistem penawaran terbuka yang dapat diketahui oleh peserta lelang saat mengajukan penawaran. Peserta lelang saling berkompetisi untuk mengajukan penawaran lebih tinggi dari jumlah penawaran yang diajukan oleh peserta lain dengan mengetahui jumlahnya. Hal itu berbeda pada penawaran tertutup yang dilakukan oleh peserta lelang dengan mengajukan sejumlah penawaran tanpa diketahui oleh sesama peserta lelang lain. Pada penawaran ini setiap peserta lelang saling bersaing mengajukan penawaran tertinggi, hanya saja peserta lelang tidak mengetahui secara pasti jumlah penawaran yang diajukan sesama peserta lelang. Setiap peserta lelang dengan sistem penawaran tertutup hanya dapat menerka jumlah penawaran milik peserta lainnya. Dalam hal ini berbeda dengan pelaksanaan lelang yang seharusnya dilakukan di muka umum dan juga diketahui oleh seluruh peserta lelang.

KPKNL melakukan pelelangan pada berbagai objek lelang. Salah satu bentuk objek lelang tersebut yaitu objek sitaan milik perbankan dalam bentuk jaminan fidusia maupun jaminan hak tanggungan. Berdasarkan UU No. 42

⁹Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

Tahun 1999 Jaminan fidusia yaitu jaminan benda bergerak maupun berwujud atau tidak berwujud dan juga benda bergerak yang tidak dapat dibebani hak tanggungan.¹⁰ Objek fidusia merupakan pengalihan hak kepemilikan suatu objek atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa objek tersebut tetap berada dalam penguasaan si pemilik objek.

Salah satu bentuk objek jaminan fidusia yang sangat diminati yaitu kendaraan. Dalam hal ini objek yang dijaminakan dalam fidusia adalah BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) sebagai bentuk hak kepemilikan yang dialihkan sedangkan kendaraan tetap berada pada kekuasaan pemiliknya. Selain fidusia, objek jaminan milik perbankan yang dapat dilelang oleh KPKNL yaitu hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 Undang-undang Hak Tanggungan bahwa hak tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah.¹¹ Salah satu bentuk hak tanggungan yang sangat diminati yaitu tanah karena memiliki nilai investasi tinggi dan harga yang terus meningkat. Lokasi tanah disesuaikan dengan keberadaan tanah sehingga terkait luas tanah, jenis hak atas tanah dan pemanfaatan atas tanah dapat menentukan harga lelang.¹²

Kedua jenis objek lelang KPKNL ini merupakan kekayaan yang memiliki tingkat formalitas dalam bentuk dasar legalitas surat bukti kepemilikan. Surat bukti kepemilikan objek jaminan fidusia dan hak tanggungan menjelaskan keterangan terkait kondisi objek jaminan tersebut. Keterangan terkait kondisi objek itu menjadi suatu indikator standar penilaian dan

¹⁰Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Diakses melalui www.bpkp.go.id pada Tanggal 14 Februari 2020.

¹¹Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Diakses melalui <https://peraturan.bpk.go.id> pada Tanggal 14 Februari 2020.

¹²Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 31.

penawaran harga yang dilakukan oleh peserta lelang *e-auction* pada KPKNL Banda Aceh.¹³

Salah satu lembaga kreditur yang melibatkan KPKNL untuk melakukan lelang adalah perbankan. Perbankan menyalurkan pembiayaan kepada nasabah debitur melalui pinjaman disertai dengan penyerahan hak jaminan oleh nasabah berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak. Apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi maka pihak perbankan berhak melakukan penjualan terhadap objek jaminan melalui KPKNL dengan cara lelang.¹⁴

Sebelum pelaksanaan lelang, pihak KPKNL mengharuskan perbankan untuk mengajukan permohonan lelang secara tertulis. Permohonan disertai dengan mencantumkan sistem penawaran dan beberapa persyaratan yang akan dilakukan pada pelaksanaan lelang.¹⁵ Persyaratan yang dimaksud seperti penetapan uang jaminan penawaran lelang dan juga nilai limit sebagai harga minimal objek lelang pada *e-auction* yang jumlahnya ditetapkan oleh perbankan.

Sistem pelelangan yang diterapkan oleh KPKNL saat ini dengan menggunakan fasilitas media internet menjadi menarik untuk diteliti. Apakah sesuai dengan sistem ekonomi Islam dalam hal ini menurut perspektif *bai' al-muzāyadah*. Fakta di atas memberikan gambaran tentang *e-auction* dalam melakukan pelelangan terhadap objek jaminan milik perbankan. Berdasarkan penjelasan di atas maka menjadi faktor yang mendorong penulis untuk melakukan penelitian lebih lanjut mengenai **“Implementasi E-auction Pada**

¹³Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

¹⁴Reza Fahmi, “*Pelelangan Objek Jaminan Murabahah pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam Perspektif Bai’ al-Muzayadah*”(Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2018.

¹⁵Wawancara dengan bapak A. Hidran Hakim, salah satu pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh, pada Tanggal 6 Januari 2020 di Banda Aceh.

Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan Dalam Perspektif *Bai' al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)”.

B. Rumusan masalah

Adapun fokus kajian dari penelitian ini sebagai substansi yang akan dibahas dan dianalisis sebagai studi dari skripsi ini yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana mekanisme perjanjian antara pemohon lelang dan KPKNL Banda Aceh dalam melaksanakan lelang melalui internet (*e-auction*)?
2. Bagaimana sistem pelelangan *e-auction* yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh dalam melakukan pelelangan pada objek jaminan milik perbankan?
3. Bagaimana perspektif jual beli *muzāyadah* terhadap cara penawaran *closed bidding* dalam pelaksanaan *e-auction*?

C. Tujuan penelitian

Berdasarkan rumusan masalah di atas, berikut ini penulis sajikan untuk tujuan penulisan sebagai arah yang dituju untuk dicapai dalam kajian ilmiah ini, yaitu sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui mekanisme perjanjian yang dibuat oleh pemohon lelang untuk melakukan pelelangan jaminan milik perbankan melalui KPKNL Banda Aceh.
2. Untuk mengetahui sistem *e-auction* yang dilakukan oleh pihak KPKNL Banda Aceh dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik perbankan?
3. Untuk mengetahui pelaksanaan sistem penawaran *closed bidding* yang dilaksanakan pada *e-auction* menurut perspektif *bai' al-muzāyadah* dalam konsep fiqh.

D. Kajian pustaka

Kajian pustaka merupakan sebuah deskripsi ringkas tentang penelitian yang telah dilakukan sebelumnya yang berkaitan dengan masalah yang telah diteliti. Penelitian ini bukan merupakan duplikasi dari kajian yang telah ada. Fokus penelitian penulis pada penerapan *e-auction* atau pelelangan melalui internet yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh berdasarkan perspektif *bai' al-muzāyadah*. Berdasarkan literatur yang telah dilakukan peneliti menegaskan bahwa beberapa karya ilmiah sebelumnya tidak ada mengajukan penelitian yang sama seperti penulis ajukan. Adapun beberapa judul skripsi yang berkaitan dengan judul yang sedang peneliti lakukan di antaranya:

Skripsi yang ditulis oleh Reza Fahmi mahasiswa UIN Ar-Raniry, Angkatan 2014 tentang "*Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang dalam perspektif Bai' Al-Muzāyadah*".¹⁶ Skripsi yang ditulis oleh Reza Fahmi menjelaskan penyaluran pembiayaan *murabah* pada Bsm dan pertanggungans risiko dengan mengeksekusi jaminan milik nasabah debitur. Eksekusi dilakukan melalui pelelangan oleh KPKNL Banda Aceh sesuai dengan harga limit yang ditetapkan oleh bank.

Adapun perbedaan antara hasil penelitian Reza Fahmi dengan penelitian penulis terletak pada objek penelitian yaitu pelaksanaan lelang dengan menggunakan sistem *e-auction*. Pada skripsi Reza Fahmi objek penelitian membahas terkait pelaksanaan lelang yang diterapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh terkait harga limit yang ditetapkan oleh bank. Harga limit yang ditetapkan seringkali sangat rendah yang menyebabkan nasabah debitur mengalami kerugian. Pada penelitian ini penulis membahas pelaksanaan lelang yang diterapkan oleh Kantor Pelayanan

¹⁶Reza Fahmi, "*Pelelangan Objek Jaminan Murabahah Pada Bank Syariah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelelangan Kekayaan Negara Dan Lelang Dalam Perspektif Bai' al-Muzayadah*" (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2014.

Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh melalui fasilitas internet yakni *e-auction*. Sistem *e-auction* ini dilakukan tanpa menghadirkan peserta lelang dan juga penjual pada saat pelaksanaan lelang.

Penelitian selanjutnya yang ditulis oleh Dedi Fenna, mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2011 dengan judul “*Mekanisme Pelelangan Ikan di TPI Calang Aceh Jaya Menurut Perspektif Hukum Islam (Analisis Terhadap Penerapan Konsep Wakalah Antara Pawang Boat Dengan Toke Bangku)*”.¹⁷ Isinya membahas gambaran umum tentang praktek pelelangan ikan yang dilakukan oleh masyarakat di tempat pelelangan ikan Calang Aceh Jaya, prosedur, bentuk dan syarat-syarat *wakalah* antara pemilik boat dengan toke bangku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa praktek pelelangan ikan Calang Aceh Jaya dilakukan dengan proses *wakalah* sehingga sudah selesai dengan hukum Islam.

Adapun perbedaan antara penelitian Dedi Fenna dan penelitian penulis yaitu pada subjek dan objek dalam pelaksanaan lelang. Penelitian penulis membahas subjek lelang yaitu perbankan dan KPKNL Banda Aceh yang melakukan pelelangan berdasarkan wilayah kerja KPKNL Banda Aceh. Dalam hal ini berbeda dengan penelitian Dedi Fenna yang membahas subjek lelang antara pawang boat dengan toke bangku pada TPI Calang Aceh Jaya.

Penelitian selanjutnya ditulis oleh Syukri Rahmati mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, angkatan 2012 tentang, “*Sistem Penjualan Jaminan Pada Pembiayaan Murabahah Secara Non-Lelang*”.¹⁸ Penyitaan dan penjualan agunan dilakukan segera setelah pihak nasabah debitur tidak menanggapi berbagai langkah restrukturasi yang ditetapkan. Penjualan jaminan baik berupa

¹⁷Dedi Fenna, “*Mekanisme Pelelangan Ikan di TPI Calang Aceh Jaya Menurut Perspektif Hukum Islam*” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2011.

¹⁸Syukuri Rahmati, “*Sistem Penjualan Jaminan pada Pembiayaan Murabahah Secara Non-Lelang*” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2012.

fidusia maupun hak tanggungan melalui pihak AO (*Account Officier*). Pelelangan nasabah debitur harus dilakukan sesuai dengan mekanisme pasaragar tidak merugikan nasabah debiturnya.

Penelitian yang ditulis oleh Syukri Rahmawati membahas tentang sistem penjualan jaminan pembiayaan secara non lelang. Hal ini berbeda dengan penelitian penulis yang membahas tentang pelaksanaan lelang objek jaminan milik perbankan melalui sistem lelang melalui internet atau *e-auction* yang dilaksanakan oleh KPKNL Banda Aceh.

Adapun skripsi yang disusun oleh Dinda Maina Fitri mahasiswi UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2012 tentang "*Pelelangan Objek Gadai dan Pengaruhnya Terhadap Perhitungan Hutang Pada Perum Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh*".¹⁹ Dalam penelitian ini dijelaskan bahwa salah satu produk pegadaian syariah adalah jasa pelelangan yaitu penjualan barang jaminan nasabah untuk menutupi hutangnya kepada pihak pegadaian. Pelelangan tersebut adalah langkah terakhir yang dilakukan oleh pihak pegadaian pada saat kredit jatuh tempo dan nasabah tidak melakukan perpanjangan akad ada 3 hal yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini yaitu mengenai sistem pelaksanaan pelelangan gadai pada perum pegadaian, pengaruh objek jaminan gadai terhadap perhitungan utang dan pandangan hukum Islam terhadap pelelangan barang jaminan gadai.

Penelitian yang ditulis oleh Dinda Maina membahas tentang pelelangan terhadap objek gadai pada Perum Pegadaian Syariah cabang Banda Aceh. Hal ini berbeda dengan penelitian penulis yang membahas tentang pelelangan terhadap objek jaminan milik perbankan melalui sistem *e-auction* pada KPKNL Banda Aceh.

¹⁹Dinda Maina Fitri, "*Pelelangan Objek Jaminan Gadai dan Pengaruhnya Terhadap Perhitungan Hutang Pada Perum Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh*" (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2012.

Selain skripsi di atas juga terdapat skripsi yang disusun oleh saudara Muhammad Fadhli mahasiswa UIN Ar-Raniry Banda Aceh, Angkatan 2012 yang berjudul “*Perlawanan Eksekusi Lelang Barang Jaminan Piutang Macet Akibat Force Majeure dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*”.²⁰ Penelitian ini membahas mengenai pelelangan piutang macet yang mendapatkan perlawanan dari pemberi jaminan, piutang macet adalah kredit yang mengalami kesulitan pelunasan akibat adanya faktor-faktor atau unsur kesengajaan karena kondisi diluar kemampuan debitur. Piutang macet inilah yang sangat dikhawatirkan oleh setiap bank karena mengganggu kondisi keuangan bank, bahkan dapat mengakibatkan berhentinya kegiatan usaha bank.

Penelitian yang ditulis oleh Muhammad Fadhli membahas tentang eksekusi lelang terhadap barang jaminan piutang macet akibat *force majeure* dalam perspektif hukum Islam dan hukum positif. Hal ini berbeda dengan penelitian penulis yang membahas tentang pelelangan objek jaminan milik perbankan melalui sistem *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh berdasarkan perspektif *bai' al-muzāyadah*.

E. Penjelasan istilah

Pembaca lebih mudah memahami penelitian ini dengan membaca penjelasan istilah. Penulis akan terlebih dahulu menjelaskan beberapa istilah yang terdapat dalam penelitian ini. Hal tersebut bertujuan untuk menegaskan definisi operasional variabel penelitian. Berikut istilah-istilah yang perlu dijelaskan untuk menghindari kesalahpahaman dan mempermudah pembaca memahami istilah dalam penelitian ini. Di antara penjelasan istilah tersebut antara lain:

²⁰Muhammad Fadhli, “*Perlawanan Eksekusi Lelang Barang Jaminan Piutang Macet Akibat Force Majeure dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2012.

1. Implementasi

Implementasi menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah pelaksanaan atau penerapan.²¹ Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang disusun secara matang dan terperinci. Implementasi dilakukan setelah suatu perencanaan sudah dianggap sempurna. Menurut Nurdin Usman, implementasi adalah suatu aktivitas, aksi, tindakan atau adanya mekanisme suatu sistem namun implementasi bukan sekedar aktivitas melainkan suatu kegiatan yang terencana dan untuk mencapai tujuan kegiatan.²² Adapun menurut Guntur Setiawan, implementasi adalah suatu perluasan aktivitas yang saling menyesuaikan proses interaksi antara tujuan dan tindakan untuk mencapainya serta memerlukan jaringan pelaksanaan yang efektif.²³

2. *E-auction*

E-auction yaitu sebuah sistem pelelangan dengan inovasi yang diciptakan oleh DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara). *E-auction* dalam pelaksanaannya merupakan bentuk pelelangan yang dilakukan dengan memanfaatkan fasilitas internet. *E-auction* adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi yang dilakukan melalui aplikasi lelang berbasis internet.²⁴ *E-auction* memiliki keunggulan dalam memudahkan peserta lelang mengikuti pelaksanaan lelang tanpa terkendala oleh waktu dan tempat. Hal itu dikarenakan dalam

²¹Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Diakses melalui <https://kbbi.web.id> pada Tanggal 6 Juni 2019.

²²Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, (Jakarta: Grasindo, 2002), hlm. 70.

²³Guntur Setiawan, *Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2004), hlm. 39.

²⁴Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

pelaksanaannya peserta lelang dan penjual tidak perlu hadir pada saat *e-auction* dilaksanakan.

3. Pelelangan

Pelelangan didefinisikan sebagai serangkaian kegiatan untuk menyediakan barang/ jasa dengan menciptakan persaingan yang optimal di antara penyediaan barang/ jasa yang setara dan memenuhi syarat dan berdasarkan metode dan tata cara tertentu yang telah ditetapkan dan diikuti oleh pihak-pihak yang terkait.²⁵ Lelang merupakan salah satu bentuk jual beli karena secara prinsip pada transaksi lelang juga memiliki unsur jual beli yakni penjual dan pembeli. Penjual dan pembeli merupakan subjek hukum yang membuat kesepakatan terhadap barang dan harga. Esensi lelang dan jual beli sama yaitu penyerahan barang dan pembayaran harga, namun perbedaan lelang dengan jual beli adalah pada negosiasi mengenai harga. Negosiasi pada jual beli terjadi secara langsung antara pembeli dan penjual sedangkan negosiasi pada lelang diperantarai oleh pejabat lelang.²⁶

4. Jaminan

Definisi jaminan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah suatu hal yang dijadikan tanggungan terhadap kewajiban.²⁷ Menurut Darus Badruzaman, jaminan merupakan suatu tanggungan yang diberikan oleh seseorang debitur dan atau pihak ketiga kepada kreditur untuk meminjam kewajibannya dalam suatu perjanjian atau perikatan.²⁸ Sehingga jaminan pembiayaan adalah bentuk penanggungan yang diberikan kepada seseorang (penanggung) untuk memenuhi kewajiban yang diberikan kreditur

²⁵Wulfram I. Ervianto, *Manajemen Proyek Konstruksi*, (Yogyakarta: Andi, 2007), hlm. 49.

²⁶Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 20.

²⁷Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Diakses melalui <https://kbbi.web.id> pada Tanggal 6 Juni 2019.

²⁸Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan II (Bandung: PT. Alumni, 2005), hlm.12.

kepadanya. Adapun dalam melakukan perjanjian adanya wanprestasi yang dilakukan debitur maka kreditur dapat melakukan pelelangan yang kemudian objek jaminan tersebut telah menjadi objek lelang.

5. Perbankan

Kata perbankan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia yaitu segala sesuatu mengenai bank. Adapun arti bank Menurut KBBI adalah suatu badan usaha di bidang keuangan yang menarik dan mengeluarkan uang dalam masyarakat, terutama memberikan kredit dan jasa dalam lalu lintas pembayaran dan peredaran uang.²⁹ Perbankan merupakan lembaga kreditur yang memberikan pembiayaan kepada nasabah debitur. Perbankan juga diistilahkan sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian meyalurkan kepada masyarakat dalam bentuk peminjaman atau pembiayaan dan atau bentuk-bentuk lainnya dengan tujuan meningkatkan taraf kehidupan masyarakat secara luas.³⁰

6. *Bai' Al-Muzāyadah*

Definisi *muzāyadah* secara etimologi berasal dari bahasa arab yaitu “*al-ziyadah*” artinya tambahan atau kelebihan.³¹ Tambahan yang dimaksud yaitu meningkatnya jumlah harga yang ditawarkan terhadap suatu barang untuk diperjualbelikan. Jumlah nilai yang bertambah dari penawaran harga dilakukan dengan mengajukan penawaran harga oleh beberapa orang sampai ditetapkan oleh seorang pembeli dengan penawaran tertinggi.³²

Menurut Imam Syāfi'ī *bai' al-muzāyadah* yaitu suatu pasar yang terdapat beberapa jumlah penjual dan pembeli dengan mengendalikan harga

²⁹Tim Penyusunan Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. Diakses melalui <https://kbbi.web.id> pada Tanggal 6 Juni 2019.

³⁰Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 20.

³¹Muhammad Yusuf dan Ismail Suardi Wekke, *Bahasa Arab Bahasa al-Qur'an*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hlm. 214.

³²Wahbah Al-Zuhaili, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, *Al-Fiqh Al-Islām Wa Adillatuhu*, Cetakan IV, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 592.

barang atau objek transaksi yang disesuaikan terhadap penawaran dan permintaan. Penjual diperbolehkan untuk menetapkan suatu batasan harga dan menolak harga jika harga yang diajukan tidak sesuai atau dianggapnya rendah. Hal ini bertujuan untuk menghindari suatu tindakan yang tidak sesuai dari sekelompok penawar yang melakukan kerja sama saat transaksi lelang dilaksanakan.³³

F. Metode penelitian

Keberhasilan dalam penulisan sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang digunakan untuk mendapatkan data yang akurat dan sempurna dari objek penelitian tersebut. Metode yang digunakan untuk mencapai keberhasilan sebuah karya ilmiah sangat erat hubungannya dengan masalah yang akan diteliti. Penulisan karya ilmiah sangat dipengaruhi oleh metode penelitian yang digunakan untuk memperoleh data yang lengkap, objektif dan tepat dari objek penelitian yang akan diteliti.³⁴

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode penelitian deskriptif analitis dengan pendekatan kualitatif. Metode penelitian analisis deskriptif yaitu penelitian yang memanfaatkan wawancara terbuka untuk menelaah dan memahami sikap, pandangan, perasaan dan perilaku individu atau sekelompok orang dan menjelaskan suatu yang terjadi dalam sekitar kehidupan.³⁵ Metode penelitian deskriptif analitis merupakan metode penelitian yang hendak digunakan dalam pelaksanaan penelitian dengan judul “Implementasi *e-auction* pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan dalam Perspektif *Bai' Al-*

³³Imam Nawawi, alih bahasa Muhammad Najib al-Muthi, *Al-Majmu'*, Jilid XII (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), hlm. 304. Dikutip dari Yeni Suryani dkk., “*Tinjauan Jual Beli Lelang Menurut Imam Syāfi'ī Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Lelang Pada Produk Gadai Syariah di BSM KCP Kopo*”, Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Bandung, 2015.

³⁴Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 121.

³⁵*Ibid.*, hlm. 118.

Muzāyadah (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)’’.

Berikut adalah beberapa langkah yang harus dilakukan dalam proses pembuatan sebuah skripsi antara lain:

1. Pendekatan Penelitian

Penelitian yang peneliti lakukan ini merupakan kajian hukum dengan menggunakan pendekatan normatif dan digabungkan dengan pendekatan fenomenologi dengan fokus kajian meneliti dan menganalisis tentang Implementasi *e-auction* pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan dalam Perspektif *Bai' Al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh).³⁶ Penelitian normatif ini dapat diklasifikasikan sebagai kajian Fiqh Muamalah dengan menggunakan pendekatan kualitatif. Pada penelitian karya ilmiah ini penulis menggunakan pendekatan normatif empiris dengan mengkaji norma-norma jual beli dalam *bai' al-muzāyadah* dengan praktek pelelangan yang ada pada KPKNL Banda Aceh. pendekatan ini mencari kesesuaian antara Undang-Undang serta hukum Islam terhadap realitas sebuah kasus yang diteliti.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan pada permasalahan yang ingin diteliti yaitu penelitian kualitatif dengan menggunakan analisis deskriptif. Penelitian kualitatif dengan menggunakan analisis deskriptif yaitu suatu metode untuk menganalisa dan memecahkan masalah yang terjadi sekarang, dan di masa yang akan datang berdasarkan gambaran atas fenomena-fenomena yang terjadi yang dilihat dan didengar dari hasil penelitian baik di lapangan atau teori, berupa data-data dan buku-buku yang

³⁶Muhammad Teguh, *Metode Penelitian Ekonomi* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 7.

berkaitan dengan pembahasan.³⁷ Peneliti mencoba menganalisis mekanisme perjanjian *e-auction* antara perbankan dan KPKNL Banda Aceh, sistem *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh serta perspektif *bai' al-muzāyadah* terhadap penawaran *closed bidding* pada *e-auction*. Data-data yang telah dilakukan analisis tersebut kemudian akan dilanjutkan dengan mendeskripsikan untuk menjadi sebuah laporan penelitian yang jelas, utuh, dan dapat dipertanggungjawabkan.³⁸

3. Sumber Data

Penulis mengumpulkan sumber data terkait dengan objek penelitian melalui sumber yang diperoleh dari pustaka dan data yang diperoleh dari lapangan. Berikut penjelasan terkait kedua hal tersebut, yakni:

a. Penelitian kepustakaan (*library research*)

Library research yaitu penulisan yang ditempuh oleh peneliti sebagai dasar teori dalam mengumpulkan dasar teori dalam mengumpulkan data dari pustaka. Penelitian pustaka tentu saja tidak sekedar urusan membaca dan mencatat literatur atau buku-buku. Penelitian pustaka juga merupakan serangkaian kegiatan yang berkaitan dengan metode pengumpulan data pustaka.³⁹ Sebagai dasar teori dalam hal ini penulis berupaya menggali buku-buku, dokumen serta sumber lainnya yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti di beberapa pustaka seperti Pustaka Syariah UIN Ar-Raniry, Pustaka induk UIN-Ar-Raniry, Pustaka Wilayah Banda Aceh. Adapun pendukung lainnya seperti artikel-artikel yang berhubungan dengan pembahasan tentang *bai' al-muzāyadah* sebagai landasan teoritis.

³⁷Muhammad Nazir, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1998), hlm. 63.

³⁸Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 38.

³⁹Mestika Zed, *Metode Penelitian kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia, 2004), hlm. 3.

b. Penelitian lapangan (*field research*)

Field research yaitu data yang di peroleh di lapangan yang dilakukan dengan cara meneliti dan mengajukan pertanyaan-pertanyaan kepada pihak KPKNL kota Banda Aceh.

Adapun sumber data dalam penelitian ini adalah suatu subyek dari mana data diperoleh⁴⁰. Pada penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu:

- a. Sumber data primer yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti dari sumber utamanya ⁴¹. Adapun yang menjadi sumber data primer dalam penelitian ini adalah pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh.
- b. Sumber data sekunder yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti sebagai penunjang dari sumber pertama mengacu pada informasi yang telah ada⁴². Sumber data sekunder dalam penelitian ini adalah buku-buku, publikasi pemerintah, artikel, jurnal, skripsi, situs web, internet, dokumentasi.

4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun teknik pengumpulan data yang dilakukan oleh penulis dalam penelitian karya ilmiah ini antara lain:

a. Wawancara (*Interview*)

Wawancara adalah suatu metode pengumpulan data yang digunakan untuk memperoleh informasi langsung dari sumbernya. Maka perlu dilakukannya *interview* secara langsung kepada pihak yang terkait dengan penelitian ini yaitu pihak KPKNL kota Banda Aceh. Informasi yang diperoleh menjadi data yang akurat sesuai

⁴⁰Muhammad Teguh, *Metodologi Penelitian Ekonomi Teori dan Aplikasi*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2005), hlm. 118.

⁴¹Sumadi Suryabrata, *Metode Penelitian*, (Jakarta: Rajawali, 1987), hlm 93

⁴²*Ibid.*, hlm 94

dengan fakta yang terjadi sesuai dalam penelitian ini.⁴³ Dalam penelitian ini wawancara juga dilakukan dengan responden untuk menanyakan beberapa pertanyaan kepada pimpinan seksi lelang dan karyawan KPKNL kota Banda Aceh.

b. Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data yang berbentuk nyata dan diperoleh berdasarkan sistem pengelolaan data yang bersumber dari segala objek penelitian yang sudah ada maupun hasil dari wawancara dengan responden berupa buku, surat kabar, arsip, agenda, skripsi, jurnal.

5. Objektivitas dan Keabsahan Data

Pada dasarnya pemeriksaan terhadap objektivitas dan juga keabsahan data digunakan untuk menyanggah kembali suatu hal yang dituduhkan kepada penelitian kualitatif. Dalam hal ini objektivitas dan keabsahan data juga dilakukan untuk membuktikan kebenaran ilmiah terhadap suatu penelitian.⁴⁴ Keabsahan data juga dilakukan untuk menguji data yang telah diperoleh dapat sesuai dengan realita yang terjadi. Objektivitas dan keabsahan data dalam penelitian kualitatif antara lain meliputi:⁴⁵

1. *Credibility*

Credibility merupakan uji kepercayaan terhadap suatu data dari hasil penelitian yang telah diperoleh peneliti agar hasil penelitian yang dilakukan tidak meragukan sebagai sebuah karya ilmiah. Uji kepercayaan terhadap kredibilitas dapat dilakukan dengan memperpanjang pengamatan. Hal ini penulis memperpanjang penelitian

⁴³Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 140.

⁴⁴Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: Remaja Rosdakarya, 2007), hlm. 320.

⁴⁵Sugiyono, *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2010), hlm. 270.

penelitian pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh. Penelitian dilakukan untuk mengetahui secara pasti mekanisme perjanjian antara pemohon lelang dan KPKNL Banda Aceh terkait pelaksanaan lelang melalui internet yang disebut *e-auction*.

Adapun sumber data diperoleh dari ibu Nulia pihak KPKNL Banda Aceh pada seksi lelang. Sebelumnya peneliti melakukan wawancara dengan bapak A. Hidran Hakim yang juga merupakan pihak KPKNL Banda Aceh. Perpanjangan pengamatan ini dilakukan untuk menguji kebenaran terhadap data yang telah diperoleh. Peneliti juga merekam dan mencatat data yang diperoleh dari sumber untuk disajikan secara sistematis. Selain itu peneliti juga membandingkan hasil penelitian dengan membaca berbagai referensi seperti buku, skripsi, jurnal, dokumen-dokumen pendukung maupun karya ilmiah lainnya serta penelitian terdahulu.⁴⁶

2. *Transferability*

Transferability merupakan validitas eksternal pada penelitian kualitatif yang digunakan untuk memberikan deskripsi secara rinci dan mendalam tentang hasil dan konteks penelitian. *Transferability* berkaitan dengan persamaan konsep antara konteks peneliti dan informan. Dalam hal ini antara peneliti dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh. Tujuan dari *transferability* ini yaitu agar setiap orang dapat memahami hasil penelitian sehingga peneliti dapat membuat penelitian dengan uraian yang jelas dan sistematis.⁴⁷

3. *Dependability*

Sebuah penelitian yang dapat dikatakan *dependability* adalah penelitian yang dilakukan oleh setiap orang dengan proses penelitian

⁴⁶*Ibid.*, hlm. 273.

⁴⁷*Ibid.*, hlm. 276.

yang sama sehingga dapat memperoleh hasil yang sama pula. Uji *dependability* terhadap suatu penelitian dapat dilakukan dengan cara melakukan audit terhadap keseluruhan proses penelitian. Dengan cara auditor yang independen atau pembimbing yang independen mengaudit keseluruhan aktivitas yang dilakukan oleh peneliti dalam melakukan penelitian. Hal ini dilakukan untuk memperoleh data yang jelas dan sistematis terkait pelaksanaan *e-auction* pada KPKNL Banda Aceh dalam melelang objek jaminan milik perbankan. Adapun *dependability* dapat diawali seorang peneliti dengan menentukan masalah, melakukan wawancara, memilih sumber data, melakukan analisis data hingga pembuatan laporan hasil pengamatan.⁴⁸

4. *Confirmability*

Uji *confirmability* dalam penelitian kualitatif disebut dengan uji objektivitas penelitian. Penelitian dapat dikatakan objektif apabila hasil penelitian disepakati oleh banyak orang. Dalam hal ini penelitian kualitatif dengan uji *confirmability* adalah menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang dilakukan. Uji kepastian atau *confirmability* dapat diperoleh dengan cara mencari persetujuan beberapa pihak termasuk dosen pembimbing terhadap pandangan, pendapat tentang hal-hal yang berhubungan dengan fokus penelitian, dalam hal ini adalah data-data yang diperlukan. Data-data tersebut berupa hasil penelitian terkait judul penelitian yakni Implementasi *e-auction* Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan dalam Perspektif *Bai' Al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh).⁴⁹

⁴⁸*Ibid.*, hlm. 277.

⁴⁹*Ibid.*, hlm. 277.

Penelitian kualitatif uji *confirmability* berarti menguji hasil penelitian yang dikaitkan dengan proses yang telah dilakukan. Validitas atau keabsahan data adalah data yang tidak berbeda antara data yang diperoleh oleh peneliti dengan data yang terjadi sesungguhnya. pada objek penelitian sehingga keabsahan data yang telah disajikan dapat dipertanggungjawabkan.

5. Teknik Analisis Data

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian deskriptif kualitatif yaitu menggambarkan keadaan objek yang diteliti kemudian permasalahan yang timbul akan dianalisis dengan berdasarkan teori-teori kepustakaan dan peraturan undang-undang sehingga diperoleh suatu kesimpulan akhir. Metode deskriptif analisis adalah metode yang bertujuan membuat suatu deskripsi, gambaran secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta. Berikut penjelasan mengenai langkah-langkah yang dilakukan dalam proses analisis data, yaitu:

a. Reduksi data

Reduksi data merupakan proses berpikir sensitif yang memerlukan kecerdasan dan keluasan dan kedalam wawasan yang tinggi⁵⁰. Mereduksi data berarti merangkum, memilih hal-hal yang pokok, memfokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya. Dalam proses peneltian, data yang diperoleh dibeberapa lokasi penelitian memungkinkan banyaknya jumlah data yang ada dan tingkat kerumitan semakin tinggi. Sehingga proses reduksi data harus segera dilakukan, agar data yang telah direduksi memberikan gambaran yang jelas.

b. Display data

Penelitian kualitatif dalam penyajian data dilakukan melalui uraian singkat, bagan hubungan antar kategori dan sejenisnya. Display data

⁵⁰*Ibid.*, hlm. 93.

mempermudah dalam memberikan pemahaman mengenai data yang diperoleh dan diolah. Display data yang disajikan dalam penelitian ini berbentuk uraian atau dideskripsikan dengan kalimat.⁵¹

c. Kesimpulan/verifikasi

Penarikan kesimpulan adalah langkah analisis data kualitatif sehingga penarikan kesimpulan dilakukan untuk menjawab rumusan masalah. Kesimpulan dalam penelitian kualitatif merupakan temuan baru yang sebelumnya belum pernah ada. Temuan dapat berupa deskripsi atau gambaran suatu objek yang sebelumnya masing remang-remang atau gelap sehingga setelah diteliti menjadi jelas.⁵² Kesimpulan dalam penelitian ini akan dinyatakan dalam bentuk kalimat deskripsi dari data-data yang dikumpulkan penulis.

6. Pedoman penulisan

Pedoman penulisan berisi uraian tentang referensi yang digunakan sebagai pedoman dalam penulisan skripsi yang berjudul “Implementasi *e-auction* Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan Dalam Perspektif *Bai' al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)”, antara lain referensinya berikut:

a. *Al-Qur'ān* dan Terjemahan

Al-Qur'ān merupakan sebuah kalam Allah SWT mengandung mukjizat yang diturunkan kepada Nabi Muhammad SAW melalui malaikat Jibril. *Al-Qur'ān* tertulis pada mushaf yang diriwayatkan kepada kita secara mutawatir dan bagi seorang yang membacanya dinilai ibadah.⁵³ *Al-Qur'ān* dan terjemahan adalah *al-Qur'ān* yang digunakan sebagai pedoman penulisan dasar hukum utama dalam skripsi ini

⁵¹ *Ibid.*, hlm 95.

⁵² Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif*, (Bandung: Alfabeta, 2016), hlm 99.

⁵³ Anshori, *Ulumul Qur'ān*, (Jakarta: Rajawali Press, 2013), hlm. 17

sehingga apabila *Al-Qur'ān* tidak menjelaskan secara khusus terkait hukum yang ada, maka dasar hukum dalam penulisan skripsi dapat diambil dari *ḥadīṣ*.

b. *Ḥadīṣ*

Ḥadīṣ merupakan segala perkataan, perbuatan, ketetapan dan persetujuan dari Nabi Muhammad SAW yang dijadikan ketetapan ataupun hukum dalam agama islam.⁵⁴ Adapun beberapa ulama periwayat *ḥadīṣ* yang menjadi pedoman penulisan dalam skripsi ini. Dalam skripsi ini tidak semua periwayat *ḥadīṣ* digunakan sebagai dasar hukum hanya beberapa periwayat *ḥadīṣ* yang dipakai sebagai dasar hukum yang berhubungan dengan *bai' al-muzāyadah*.

c. Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah acuan tertinggi bahasa Indonesia yang baku, karena merupakan kamus bahasa indonesia terlengkap dan paling akurat yang pernah diterbitkan oleh penerbit yang memiliki hak paten dari pemerintah Republik Indonesia yang dilindungi oleh Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan Indonesia. Kamus Besar Bahasa Indonesia digunakan untuk menjelaskan pengetahuan istilah yang terkandung dalam judul skripsi “Implementasi *e-auction* pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan dalam Perspektif *Bai' al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)”.

d. Buku Pedoman Penulisan skripsi

Buku pedoman penulisan skripsi adalah buku yang dipakai sebagai panduan penulisan dan penyusunan skripsi. Buku ini digunakan sebagai pedoman dalam penulisan skripsi agar tidak terjadi kerancuan penulisan

⁵⁴Muhammad Syuhudi Ismail, *Metodologi Penelitian Ḥadīṣ Nabi*, (Jakarta: Bulan Bintang, 1991), di kutip dari Skripsi Nasrul Makdis, *Jenis software ḥadīṣ dalam temu balik informasi*, (Padang: Fakultas Ushuluddin IAIN Imam Bonjol, 2016).

kata dan kalimat, serta mempermudah mahasiswa selama proses penyusunan awal hingga akhir skripsi. Buku panduan penulisan skripsi yang dipakai untuk menyusun skripsi ini adalah buku pedoman penulisan skripsi revisi 2019 yang dikeluarkan oleh Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Ar-Raniry Darusslam, Banda Aceh pada tahun 2018.

G. Sistematika pembahasan

Agar lebih memudahkan penulis dalam menguraikan objek penelitian serta para pembaca dalam memahami pembahasan karya tulis ini, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara sistematis sebagai berikut:

Bab satu merupakan pendahuluan yang berisi tentang uraian latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, penjelasan istilah, kajian pustaka, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab dua merupakan pembahasan teori tentang konsep *bai' al-muzāyadah* dalam transaksi jual beli secara lelang. Pengertian dan dasar hukum *bai' al-muzāyadah*, rukun dan syarat *bai' al-muzāyadah*, jual beli lelang menurut hukum positif, jual beli lelang konvensional dan jual beli lelang melalui internet (*e-auction*), sistem penawaran *e-auction* secara terbuka dan tertutup.

Bab tiga merupakan penjelasan tentang pelelangan terhadap objek jaminan milik perbankan oleh pihak KPKNL Banda Aceh secara *e-auction* menurut konsep *bai' al-muzāyadah*. Dalam sub babnya, gambaran umum KPKNL Banda Aceh dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik perbankan melalui *e-auction*, sistem *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh sebagai perantara dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik perbankan, mekanisme pelaksanaan *e-auction* oleh KPKNL Banda Aceh dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik perbankan, penawaran *closed*

bidding dalam *e-auction* pada KPKNL Banda Aceh menurut perspektif *bai' al-muzāyadah*

Pada bab empat sebagai bab terakhir merupakan bab penutup. Penulis menyajikan kesimpulan dan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas pada penelitian ini.



BAB DUA

KONSEP *BAI' AL-MUZĀYADAH*

DALAM HUKUM ISLAM DENGAN JUAL BELI SECARA

LELANG DALAM HUKUM POSITIF

A. Pengertian dan dasar hukum *bai' al-muzāyadah*

Transaksi jual beli terdiri dari beberapa varian yang sangat aplikatif sehingga implementasinya sesuai dengan kebutuhan dan kondisi masyarakat. Salah satu bentuk transaksi jual beli dapat dilakukan dengan cara lelang atau *bai' al-muzāyadah*.⁵⁵ Definisi *muzāyadah* secara etimologi berasal dari bahasa arab yaitu “*al-ziyadah*” artinya tambahan atau kelebihan.⁵⁶ Tambahan yang dimaksud yaitu meningkatnya jumlah harga yang ditawarkan terhadap suatu barang untuk diperjualbelikan. Jumlah nilai yang bertambah dari penawaran harga dilakukan dengan mengajukan penawaran harga oleh beberapa orang sampai ditetapkan oleh seorang pembeli dengan penawaran tertinggi.⁵⁷

Muzāyadah berdasarkan terminologi dijelaskan dalam kitab *al-Qawānīn Fiqhiyah* yaitu:

أَنْ يُنَادِيَ عَلَى السَّلْعَةِ وَيَزِيدُ النَّاسَ فِيهَا بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ حَتَّى تَقِفَ عَلَى آخِرِ زَائِدٍ فِيهَا
فَيَأْخُذُهَا.⁵⁸

Artinya: “Mengajak orang untuk membeli suatu barang sehingga antar calon pembelinya saling menambah nilai tawaran harga sampai transaksi tersebut berhenti saat ditentukan pembeli dengan tawaran tertinggi”.

⁵⁵Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 86.

⁵⁶Muhammad Yusuf dan Ismail Suardi Wekke, *Bahasa Arab Bahasa al-Qur'an*, (Yogyakarta: Deepublish, 2018), hlm. 214.

⁵⁷Wahbah Zuhaili, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, *Al-Fiqh Al-Islām Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Cetakan IV, hlm. 592.

⁵⁸Ibnu Juzai al-Kalbi, *Al-Qawānīn Fiqhiyah*, (Beirut: Dar al-Fikr, t.th), hlm. 290. Dikutip dari M. Try Citra Oktafian, “*Lelang Barang Jaminan Fidusia Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syari'ah dan Hukum, UIN Raden Intan, Lampung, 2017.

Definisi *bai' al-muzāyadah* yang dijelaskan dalam kitab *al-Qawānin Fiqhiyah* adalah suatu transaksi jual beli antara penjual yang menawarkan barang dagangannya dan beberapa pembeli saling mengajukan penawaran harga yang tinggi.⁵⁹ Penawaran terhadap barang dilakukan terus menerus dan akan berakhir ketika seseorang menawarkan harga tertinggi sehingga tidak ada yang menawar harga lebih dari yang ditawarkan olehnya. Seorang yang menawarkan harga tertinggi berhak mendapatkan barang yang dilelang sehingga ditetapkan sebagai pembeli.

Definisi *bai' al-muzāyadah* dijelaskan juga dalam kitab *al-Mausū'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah* yaitu:

⁶⁰ بِأَنْ يَعْضُ الْبَائِعُ سِلْعَتَهُ فِي السُّوقِ وَيَتَزَايِدُ الْمُشْتَرُونَ فِيهَا، فَتُبَاغُ لِمَنْ يَدْفَعُ الثَّمَنَ الْأَكْثَرَ

Artinya: “Seorang penjual yang menawarkan barang dagangan yang dimilikinya ke pasar dan beberapa pembeli saling menaikkan tawaran harga terhadap barang tersebut, lalu penjual menyerahkan barang dagangannya itu kepada orang yang membayar harga paling tinggi”.

Definisi *bai' al-muzāyadah* dijelaskan pada kitab *al-Mausū'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah* yaitu penawaran barang yang dilakukan oleh penjual kepada beberapa pembeli pada suatu tempat yang ramai dan saling bersaing menawarkan harga tertinggi. Seorang pemenang atau pembeli ditetapkan kepada seorang yang mengajukan tawaran harga tertinggi pada saat berakhirnya transaksi jual beli lelang.

Menurut Imam Syāfi'ī jual beli *muzāyadah* yaitu suatu pasar yang terdapat beberapa jumlah penjual dan pembeli dengan mengendalikan harga barang atau objek transaksi yang disesuaikan terhadap penawaran dan

⁵⁹*Ibid.*, hlm. 176.

⁶⁰Husein Al-Waysyah, *Al-Mausū'ah Fiqhiyah Kuwaitiyah*, (Kuwait, t.th), hlm. 9. Dikutip dari Farhan Zuhardi, “Sistem Pelelangan Hewan Ternak Sitaan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banda Aceh Berdasarkan Qanun Nomor. 12 Tahun 2004 (Analisis Menurut Bai' al-Muzāyadah)” (Skripsi tidak dipublikasi), Fakultas Syariah dan Hukum, UIN Ar-Raniry, Banda Aceh, 2016.

permintaan.⁶¹ Penjual diperbolehkan untuk mengendalikan harga dengan cara menetapkan suatu batasan harga dan menolak harga jika harga tidak sesuai. Tujuan penetapan batas harga untuk menghindari tindakan yang tidak sesuai dari sekelompok penawar yang melakukan kerja sama saat transaksi lelang dilaksanakan.

Definisi yang dikemukakan oleh Imam Syāfi'ī bahwa transaksi lelang terdiri dari beberapa jumlah penjual dan pembeli berkumpul pada suatu tempat sehingga terjadinya transaksi didasarkan kepada mekanisme penawaran maupun permintaan. Imam syāfi'ī juga menitikberatkan suatu media sebagai tempat berkumpulnya beberapa penjual maupun pembeli. Media tempat yang dimaksud yaitu pasar lelang yang terorganisir dengan harga penawaran dan permintaan terhadap barang. Berdasarkan ketentuan yang berlaku di pasar pelaksanaan lelang menggunakan persyaratan tertentu seperti penetapan batasan harga terendah (*reservation price*). Hal tersebut bertujuan untuk mencegah adanya trik-trik kotor dari sekelompok pembeli dalam lelang yang bekerjasama menawar dengan harga rendah.

Menurut Wahbah Zuhailly jual beli lelang adalah setiap pihak pembeli yang dapat menawarkan harga atas tawaran orang lain dan penentuan pembeli berdasarkan seorang yang paling akhir menambah nilai tawaran harga.⁶² Definisi yang dikemukakan Wahbah Zuhailly bahwa pada transaksi lelang yang berhak mendapatkan penawaran dari suatu objek transaksi adalah orang terakhir yang mampu menambah harga pada suatu objek. Penjual berhak memberikan objek transaksi kepada pembeli apabila tidak ada orang lain yang mengajukan penawaran lebih tinggi dari yang diajukan oleh pembeli.

⁶¹Imam Nawawi, alih bahasa Muhammad Najib al-Muthi, *Al-Majmu'*, Jilid XII (Jakarta: Pustaka Azzam, 2009), hlm. 304. Dikutip dari Yeni Suryani dkk., "*Tinjauan Jual Beli Lelang Menurut Imam syāfi'ī Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Lelang Pada Produk Gadai Syariah di BSM KCP Kopo*" (Jurnal), Fakultas Syari'ah, Universitas Islam Bandung, 2015.

⁶²Wahbah Zuhailly, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, *Al-Fiqh Al-Islām Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Cetakan IV, hlm. 592.

Berdasarkan ketentuan syariah Islam transaksi jual beli barang dan atau jasa yang halal dengan menerapkan suatu transaksi jual beli secara lelang hukumnya boleh. Sebagaimana yang terdapat pada kitab *al-Mausū'ah Fiqhīyah Kuwaitiyah* bahwa transaksi jual beli lelang berdasarkan kesepakatan dari kalangan mazhab Hambali hukumnya sah dan tidak ada kemakruhan.⁶³ Menurut mazhab Syāfi'ī untuk menetapkan dasar hukum terkait transaksi jual beli lelang terdapat dua ketentuan. Ketentuan pertama yaitu tidak menjadikan suatu transaksi jual beli sebagai sarana dalam hal merugikan orang lain. Ketentuan kedua yaitu melakukan penawaran terhadap suatu objek transaksi apabila seorang tersebut ingin membelinya. Maka hukumnya haram apabila tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut.⁶⁴

Penerapan transaksi lelang yang dijelaskan pada kitab *al-Mausū'ah Fiqhīyah Kuwaitiyah* di atas merupakan penerapan pelelangan yang sesuai dengan syariah Islam. Adapun penerapan jual beli lelang yang ketentuannya dilarang oleh syariah Islam. Pelelangan yang dilarang adalah penerapan jual beli lelang tidak sesuai dengan rukun jual beli dan pelelangan yang mengandung unsur penipuan atau hal yang dapat merugikan orang lain. Jual beli lelang dapat menjadi sarana tolong menolong antara sesama umat manusia seperti halnya jual beli pada umumnya. Adapun beberapa ayat al-Qur'an dan hadits Nabi Saw yang membahas terkait hal ini di antaranya sebagai berikut:

Al-Qur'ān surah al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُوا الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ۚ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا ۚ وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا ۚ فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَانْتَهَىٰ فَلَهُ

⁶³Husain Al-Waysyah, *Al-Mausū'ah Fiqhīyah Kuwaitiyah*, (Kuwait: Kementerian Kuwait Ilmu Fikih), hlm. 592. Diakses melalui <http://www.konsultasislam.com> pada Tanggal 29 September 2019.

⁶⁴*Ibid.*, hlm. 593.

مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ ۖ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ ۖ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ (البقرة : ٢٧٥)
٦٥ (

Artinya: “Orang-orang yang Makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, Padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), Maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. orang yang kembali (mengambil riba), Maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.” (QS. Al-Baqarah [2]: 275).

Berdasarkan ayat di atas menjelaskan tentang pelarangan dalam riba dan membuat kesulitan orang lain. Sebagaimana yang diketahui bahwa dalam melakukan transaksi lelang seperti halnya muamalah Allah SWT sangat melarang seorang hamba untuk memakan harta sesamanya secara batil kecuali dengan jalan yang baik. Dasar hukum di atas menerangkan hukum pelelangan secara umum lebih khusus kepada transaksi perdagangan, bisnis jual beli dan melarang tegas memakan harta orang lain dengan cara yang batil. Memakan harta orang lain dengan cara batil seperti memakan harta dengan jalan riba, judi, menipu, menganiaya merupakan salah satu bentuk jual beli yang dilarang syara’.⁶⁶

Sebagaimana *ḥadīṣ* Nabi Saw yang diriwayatkan oleh al-Bazaar yang disahkan pula oleh al-Hakim:

سُئِلَ النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ: أَيُّ الْكَسْبِ أَطْيَبُ؟ فَقَالَ: عَمَلُ الرَّجُلِ بِيَدِهِ وَكُلُّ بَيْعٍ مَبْرُورٌ. (رواه البزّار و الحاكم)^{٦٧}

⁶⁵QS. Al-Baqarah (2): 275.

⁶⁶Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Cetakan X, (Jakarta: Pustaka Setia, 2001), hlm.76.

⁶⁷Ibnu Hajar al-Asqalani, alih bahasa Muhammad Machfuddin Aladip, *Bulūghul Marām*, (Semarang: Toha Putra, 2005), hlm. 420.

Artinya: “Nabi Saw ditanya tentang mata pencaharian apa yang paling baik? Maka beliau menjawab: Pekerjaan dari seseorang yang dengan tangannya sendiri dan ialah tiap-tiap jual beli yang baik.” (HR. al-Bazaar dan al-Hakim).

Berdasarkan *hadīs* di atas bahwa segala bentuk transaksi jual beli adalah sah apabila dilakukan dengan cara yang baik yang dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka (kerelaan). Rasa suka sama suka yang dimaksud merupakan perbuatan dan ucapan yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa melanggar aturan Allah SWT. Dasar dalam sebuah transaksi adalah rasa ridha dari kedua belah pihak dan kesepakatan yang telah disepakati oleh keduanya dalam akad. Hal ini menunjukkan bahwa rasa itulah yang menjadi sebab diperbolehkannya jual beli lelang, maka kalau penjual dan pembeli sudah suka sama suka dan dilaksanakannya dengan rasa rela maka hukumnya adalah halal kecuali kalau mengandung sesuatu yang diharamkan oleh Allah SWT.

Penerapan transaksi jual beli lelang telah dipraktikan oleh Rasulullah SAW, Sebagaimana *hadīs* yang diriwayatkan oleh Anas bin Abdul Malik bin Amru menjelaskan bahwa:

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى حِلْسٌ نَلْبَسُ بَعْضُهُ وَنَبْسُطُ بَعْضُهُ وَقَدْخَ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ أَتَيْنِي بِهِمَا قَالَ فَأَتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدَرَاهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَى دَرَاهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذَهُمَا بِدَرَاهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدَّرَاهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ.⁶⁸

Artinya: “Dari Anas bin Malik ra, bahwa ada seorang lelaki Anshar yang datang menemui Nabi SAW dan dia meminta sesuatu kepada Nabi SAW. Pada saat itupun Nabi SAW bertanya kepada seorang lelaki Anshar yang menemuinya tersebut,”Apakah di rumahmu memiliki sesuatu barang yang berharga bagimu?”Lelaki itu menjawab,”Ada dua potong kain, yang satu dikenakan dan yang lain untuk alas duduk, serta

⁶⁸Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdillah Al-Qazwaniy, alih bahasa Muhammad Mukhlisin dan Andri Wijaya, *Sunan Ibnu Majah*, Jilid III (Jakarta: Gema Insani, 2016), hlm. 740.

cangkir untuk meminum air.”Nabi SAW berkata,”Kalau begitu, bawalah kedua barang itu kepadaku.”Lelaki itu datang membawanya. Lalu kemudian Nabi SAW bertanya,”Siapa yang mau membeli barang ini?”Salah seorang sahabat beliau menjawab,”Saya mau membelinya dengan harga satu dirham. Saat itu Nabi SAW bertanya lagi,”Ada yang mau membelinya dengan harga lebih mahal?”Nabi SAW menawarkannya hingga dua atau tiga kali. Dan setelahnya terdapat salah seorang sahabat beliau berkata.”Aku mau membelinya dengan harga dua dirham”. Maka Nabi SAW memberikan dua barang itu kepadanya dan beliau mengambil uang dua dirham itu dan memberikannya kepada lelaki Anshar tersebut”. (HR. Ibnu Majah No. 2198, at-Tirmidzi No. 1218, Abu Dawud No.1641, Ahmad No. 12134, Ibnul Jaarud dalam al-Muntaqa’ No. 569).

Berdasarkan *ḥadīṣ* tersebut dapat diketahui bahwa transaksi jual beli secara lelang telah dilakukan secara sederhana pada zaman Rasulullah SAW dan diterapkan secara terang-terangan di depan umum. Hal tersebut diterapkan berdasarkan kebutuhan umat untuk melakukan transaksi jual beli terhadap barang berharga yang dimilikinya. Transaksi jual beli yang diterapkan oleh Rasulullah SAW dengan menawarkan barang kepada beberapa orang yang berada pada suatu tempat. Rasulullah SAW menyerahkan barang yang ditawarkan itu kepada pihak penawar yang mengajukan penawaran dengan harga tertinggi pada akhir transaksi. Perbuatan Rasulullah SAW berdasarkan *ḥadīṣ* yang diriwayatkan oleh Anas bin Malik di atas yang menjadikan salah satu pedoman atas pendapat mayoritas fuqahā’ untuk membolehkan transaksi jual beli secara lelang.

Dalam hal ini jual beli lelang atau jual beli *muzāyadah* tidak terdapat unsur riba meskipun kata *muzāyadah* berasal dari kata ziyadah yang berarti tambahan. Adapun tambahan yang dimaksudkan adalah penawaran harga lebih yang terdapat dalam akad jual beli lelang antara pembeli dan penjual. Penawaran harga lebih itu dikarenakan jumlah harga yang terus meningkat selama transaksi berlangsung hingga terpilihnya pembeli lelang yang menawarkan sejumlah

harga optimal.⁶⁹ Sedangkan dalam praktik riba suatu jumlah yang bertambah merupakan tambahan yang tidak diperjanjikan pada awal akad dalam suatu transaksi pinjam meminjam uang atau barang ribawi lainnya.⁷⁰ Sehingga untuk melakukan transaksi jual beli lelang dibutuhkan ketentuan-ketentuan yang tidak mengandung unsur yang telah dilarang dalam Islam dan harus memenuhi syara’.

B. Rukun dan syarat *bai' al-muzāyadah*

Perjanjian atau perbuatan terkait dengan transaksi muamalah yakni jual beli memiliki tolok ukur untuk menentukan sah atau tidaknya setiap usaha yang dilakukan. Tolok ukur dalam Islam yaitu segala perjanjian atau perbuatan yang harus dipenuhi berdasarkan ketentuan syara’ yaitu rukun dan syarat. Rukun yang harus terdapat dalam akad atau perjanjian jual beli menurut Imam Hanafi adalah ijab qabul.⁷¹ Ijab qabul merupakan ungkapan atau pernyataan melakukan penyerahan hak milik oleh satu pihak dan ungkapan atau pernyataan dalam menerima penyerahan dari pihak lain.⁷²

Menurut mazhab Hanafi dalam melakukan transaksi jual beli hal yang sangat diperlukan adalah kerelaan antara kedua belah pihak untuk berjual beli. Namun karena unsur kerelaan berhubungan dengan hati yang sering tidak kelihatan, maka diperlukan indikator yang menunjukkan kerelaan tersebut dari kedua belah pihak. Kerelaan tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk perkataan atau dalam bentuk perbuatan yakni saling memberi (penyerahan barang dan penerimaan barang). Dalam hal ini jual beli *muzāyadah* memiliki ketentuan rukun yang sama seperti halnya jual beli pada umumnya. Sebagaimana menurut

⁶⁹Wahbah Zuhaili, alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani, *Al-Fiqh Al-Islām Wa Adillatuhu*, (Jakarta: Gema Insani, 2011), Cetakan IV, hlm. 592.

⁷⁰Ibnu Rusyd, Alih Bahasa Abu Usamah Fakhtur Rokhman, *Bidāyatul Mujtahid*, Juz II, (Jakarta: Pustaka Azzam, 2007), hlm. 162.

⁷¹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm 114-115.

⁷²Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Pustaka Setia, 2001), hlm. 75.

beberapa jumhur ulama terdapat pula rukun dalam melakukan transaksi jual beli *muzāyadah* yaitu:⁷³

- a) *Al-‘Aqidain* yaitu orang yang melakukan transaksi jual beli seperti *al-bai’* atau penjual dan *al-Musyitari* yang di istilahkan sebagai pembeli.
- b) *Al-Mabi’* atau objek transaksi yang biasanya merupakan suatu barang dan atau jasa.
- c) *Sighat* atau perjanjian jual beli, yaitu penyerahan objek transaksi (ijab) yang dilakukan oleh si penjual dan juga penerimaan atas objek transaksi (qabul) oleh si pembeli.
- d) *Tsaman* atau harga, yaitu suatu kesepakatan jumlah atau nilai antara penjual dan pembeli terkait objek pada transaksi jual beli yang diridhai oleh kedua belah pihak.

Selain adanya rukun untuk memenuhi ketentuan syara’ transaksi jual beli juga harus memenuhi syarat-syarat sebagai pelengkap untuk membentuk landasan utama dalam muamalah. Syariat Islam menentukan syarat-syarat dalam melakukan transaksi jual beli *muzāyadah* dan transaksi jual beli lainnya yaitu:

1. Syarat orang yang melakukan transaksi (*al-‘Aqidain*)

Salah satu syarat bagi seseorang yang melakukan transaksi jual beli *muzāyadah* yakni berakal. Apabila seorang anak kecil yang belum berakal, orang gila dan atau orang bodoh yang melakukan jual beli maka akadnya tidak sah.⁷⁴ Selain itu syarat orang yang melakukan transaksi yakni baliqh. Transaksi jual beli yang dilakukan oleh anak kecil dan orang gila yang belum baliqh hukumnya tidak sah.

Apabila orang yang berakad itu masih mumayyiz maka akad jual beli tersebut tidak sah sekalipun mendapat izin dari walinya. Seorang anak kecil

⁷³ Muhibbuthabary, *Fiqh Amal Islami*, (Bandung: Citapustaka Media, 2012), hlm. 157.

⁷⁴ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan dan Sapiudin Siddiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenamedia Group. 2010), hlm. 55.

yang mumayyiz⁷⁵ jika melakukan suatu hal yang mendapatkan keuntungan baginya seperti menerima sedekah, wakaf, hibah maka akad itu sah. Sedangkan suatu akad yang dilakukan membawa kerugian bagi dirinya maka akad atau tindakan hukum seperti ini tidak boleh dilaksanakan.

Menurut ulama Hanafiyah jika suatu transaksi yang dilakukan oleh anak yang mumayyiz itu mengandung manfaat dan mudharat secara bersamaan misalnya jual beli, maka transaksi atau akad itu sah apabila diizinkan oleh walinya dengan mempertimbangkan kemashlahatan anak tersebut. Adapun apabila transaksi tersebut dilakukan oleh seorang anak kecil yang mumayyiz namun belum baligh maka akad jual beli itu tidak sah walaupun sesuai izin dari walinya.⁷⁶ Selain syarat itu seorang yang sedang melakukan akad tidak boleh berada dalam paksaan orang lain.⁷⁷

2. Syarat objek transaksi yang diperjualbelikan (*Al-Mabi'*)

Objek yang diperjualbelikan dalam Islam harus bermanfaat serta dapat dimanfaatkan oleh manusia. Objek yang dimanfaatkan merupakan objek yang suci, halal dan baik. Adapun bangkai, khamar dan darah tidak sah dikategorikan sebagai objek transaksi jual beli.⁷⁸ Selain dari pada itu wujud dari objek transaksi yang diperjualbelikan harus dimiliki oleh penjual sehingga ikan di laut atau emas di dalam tanah yang belum mempunyai kepemilikan atas siapapun tidak boleh diperjualbelikan, jual beli semacam ini disebut gharar.

Adapun syarat lain terkait objek yang diperjualbelikan adalah kebolehan atas penyerahan suatu objek jual beli dilakukan saat akad

⁷⁵ Mumayyiz yaitu anak yang telah memiliki kemampuan berpikir untuk mendapatkan informasi sehingga telah dapat membedakan hal yang bermanfaat untuknya dengan hal yang kemungkinan membahayakan dirinya, fase ini sejak anak berusia 7 tahun dan akan berakhir pada usia baligh.

⁷⁶ Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 116.

⁷⁷ Rahmat Syafei, *Fiqh Muamalah*, Cetakan 10, (Jakarta: Pustaka Setia, 2001), hlm. 76.

⁷⁸ Abdul Rahman Ghazaly, Ghufroon Ihsan dan Sapiudin Siddiq, *Fiqh Muamalat*, (Jakarta: Prenamedia Group. 2010), hlm. 76.

berlangsung ataupun pada waktu yang telah disepakati. Apabila objek diserahkan pada waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak harus disertai dengan syarat mengetahui kualitas, kuantitas, jenis dan hal yang terkait dengan status objek.⁷⁹ Adapun syarat kejelasan atau transparansi objek lelang tanpa adanya manipulasi.

Konsep keadilan harus diterapkan terkait kejelasan objek jual beli lelang dalam transaksi muamalah dan mekanisme pasar. Seperti halnya adil dalam takaran untuk menghindari terjadinya manipulasi harga atau nilai di dalamnya. Sebagaimana firman Allah SWT, dalam *Al-Qur'ān* Surah Ar-Rahman ayat 9:

⁸⁰ وَأَقِيمُوا الْوَزْنَ بِالْقِسْطِ وَلَا تُخْسِرُوا الْمِيزَانَ (الرحمن : ٩)

Artinya: “Dan tegakkanlah keseimbangan itu dengan adil dan janganlah kamu mengurangi akan keseimbangan tersebut”. (QS. Ar-Rahman [55]: 9).

Adanya suatu keadilan dalam melakukan transaksi jual beli maka terbentuknya kejelasan tanpa adanya manipulasi terhadap harga yang disepakati antara penjual maupun pembeli dengan menghindari potensi timbulnya perselisihan sekaligus praktik curang yang menimbulkan kedzaliman kepada salah satu pihak tertentu.

3. Syarat terkait penyerahan dan penerimaan dalam transaksi (*sighat*)

Penjual dan pembeli melakukan transaksi jual beli harus berdasarkan atas kehendak antara kedua belah pihak bukan paksaan dari orang lain.⁸¹ Hal tersebut ditunjukkan pada ijab dan qabul yakni proses penyerahan dan penerimaan objek transaksi jual beli. Sebagaimana dijelaskan pada QS. An-Nisā' ayat 29:

⁷⁹Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 116.

⁸⁰ QS. Ar-Rahman (55): 9.

⁸¹Imam as-Syāfi'ī, alih bahasa Ahmad Subekti, *Al-umm*, Jilid V, (Jakarta: Pustaka Muslim, 2001), hlm. 203.

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ ۚ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا (النساء: ٢٩)⁸²

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama suka di antara kamu. dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu.” (QS. An-Nisā’[4]: 29).

Adapun ayat di atas menjelaskan bahwa penting adanya sukarela antara kedua belah pihak saat proses penyerahan maupun penerimaan suatu objek transaksi dalam jual beli untuk menghindari kecurangan serta tidak terpenuhinya kehendak bagi salah satu pihak tertentu. Sebagaimana Allah berfirman dalam QS. Al-Māidah ayat 1 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا أَوْفُوا بِالْعُقُودِ ۚ... (المائدة: ١)⁸³

Artinya: “Hai orang-orang yang beriman, penuhilah aqad-aqad itu” (QS. Al-Māidah [5]: 1).

Sehingga suatu perjanjian ataupun akad yang dilakukan dengan dasar kerelaan kedua belah pihak mempunyai kekuatan mengikat bagi pihak-pihak yang terdapat didalamnya. Hal itu dapat dilakukan dengan memenuhi akad atau perjanjian yang telah dibuat oleh kedua belah pihak.

4. Tidak menawar atas harga yang telah disepakati orang lain (*Tsaman*)

Penjual dan pembeli yang telah sepakat atas harga suatu barang lalu kesepakatan itu dirusak dengan masuknya penawaran baru dengan harga yang lebih tinggi maka transaksi seperti itu diharamkan. Dalam hal ini pada awalnya penjual dan pembeli telah melakukan akad jual beli dan saling rela terhadap kesepakatan tersebut. Apabila kemudian datanglah pembeli kedua

⁸²QS. An-Nisā’ (4): 29.

⁸³QS. Al-Māidah (5): 1.

yang ingin melakukan akad jual beli terhadap barang yang sama maka hal tersebut tidak diperbolehkan.⁸⁴

Penjelasan terkait larangan menawar barang yang ditawarkan orang lain bahwa sama halnya dengan transaksi jual beli secara lelang. Adapun yang menjadi akad hal tersebut berbeda hanya saja larangan menawar barang yang ditawarkan orang lain dimaksudkan saat proses penawaran transaksi lelang sudah ditutup. Apabila beberapa peminat yang ada pada lelang saling menawarkan harga lebih tinggi satu sama lain diperbolehkan selama jadwal penawaran lelang masih terbuka. Selain hal itu dalam transaksi jual beli tidak diperbolehkan menggunakan cara yang menjurus kepada kolusi dan suap untuk memenangkan tawaran. Dalam hal ini penjual yang bekerjasama dengan orang lain untuk mempengaruhi harga tawaran terhadap suatu barang. Hal tersebut bertujuan agar orang lain membeli suatu objek dengan harga yang telah bertambah. Transaksi itu disebut jual beli najsy yakni segala bentuk kecurangan untuk memperoleh keuntungan yang tidak sah bagi salah satu pihak.⁸⁵ Hal itu tidak dibenarkan dalam ketentuan syara' sehingga dilarang penerapannya.

C. Jual beli lelang menurut hukum positif

Sistem regulasi Indonesia mengatur ketentuan transaksi jual beli secara lelang. Lelang dikenal dengan istilah penjualan di muka umum. Pada awalnya penjualan di muka umum atau lelang diatur dalam peraturan *Vendu Reglement Staatblad* Nomor 189 Tahun 1908 sebagai dasar hukum tertinggi di Indonesia.⁸⁶ Jual beli lelang yang tercantum dalam *Vendu Reglement Staatblad* No. 189 Tahun 1908 adalah penjualan barang-barang yang dilakukan di muka umum dengan penawaran harga yang meningkat atau menurun dengan persetujuan

⁸⁴Nasrun Haroen, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hlm. 124.

⁸⁵Adrian Sutedi, *Hukum Gadai Syari'ah*, (Bandung: Alfabeta, 2011), hlm. 144.

⁸⁶Pasal 1 *Vendu Reglement Staatblad* Nomor 189 Tahun 1908. Diakses melalui <https://m.hukumonline.com> pada Tanggal 28 Februari 2020.

harga semakin menurun atau dengan pendaftaran harga dimana orang-orang yang diundang sebelumnya sudah diberitahukan tentang hal itu dan diberi kesempatan kepadanya untuk membeli dengan cara menawar harga, menyetujui harga atau pendaftaran harga.⁸⁷

Regulasi terkait jual beli lelang yang terdapat di dalam *Vendu Reglement Staatblad* No. 189 Tahun 1908 kemudian diadopsi oleh Indonesia sebagai acuan untuk menertibkan para pihak terkait transaksi lelang serta menjaga stabilitas pasar. Pada saat ini ketentuan terkait jual beli lelang diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016. Definisi lelang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang bahwa penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau tidak tertulis (lisan) dengan terus menerus meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan Pengumuman Lelang.

Pengumuman lelang ditujukan kepada masyarakat sebagai informasi terkait tempat dan waktu pelaksanaan lelang. Pengumuman lelang bertujuan untuk menghimpun para peserta yang ingin mengikuti dan melakukan pelaksanaan lelang. Pada pelaksanaannya setiap peserta lelang saling berkompetisi mengajukan penawaran harga tinggi terhadap suatu objek. Adapun jumlah penawaran yang diajukan oleh peserta lelang bervariasi secara terus menerus hingga mencapai harga yang optimal. Harga optimal tersebut tercapai apabila peserta lelang mengajukan penawaran harga tertinggi pada akhir sehingga tidak ada peserta lain yang mengajukan harga lebih tinggi darinya.⁸⁸ Peserta lelang yang mengajukan harga tertinggi pada akhir transaksi tersebut dinyatakan sebagai pemenang dalam lelang dan berhak memiliki objek lelang.

⁸⁷Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 20.

⁸⁸*Ibid.*, hlm. 21.

Menurut Polderman dalam disertasinya “*Het Openbare Aanboud*” yang dikutip oleh Rachmad Sudirman pada karya tulisnya yaitu “Hukum Lelang” menguraikan definisi penjualan umum. Menurutnya penjualan umum atau lelang adalah sarana untuk mengadakan suatu perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat. Polderman menyatakan bahwa menghimpun beberapa peminat itu dilakukan dengan maksud untuk mengadakan persetujuan yang paling menguntungkan bagi penjual.⁸⁹ Dalam hal ini yang dimaksudkan dalam mengumpulkan beberapa peminat yaitu melakukan pengumuman lelang. Pengumuman lelang yang bertujuan untuk memberikan informasi kepada masyarakat tentang jual beli lelang memberikan peluang terhadap besarnya peminat dalam transaksi lelang. Potensi dalam melakukan penjualan lelang akan lebih efisien dan efektif sehingga menetapkan harga yang optimal untuk didapatkan juga semakin mudah.

Pengertian jual beli lelang menurut Muhammad Yahya Harahap adalah penjualan barang yang diadakan di muka umum dengan harga yang secara terus menerus meningkat dengan persetujuan harga yang meningkat, atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan dalam membeli untuk menawarkan harga dari jumlah penawaran harga yang telah ditetapkan sebelumnya.⁹⁰ Harga yang secara terus menerus meningkat yang dinyatakan dalam pengertian tersebut merupakan penawaran yang diajukan oleh beberapa pembeli saat berlangsungnya transaksi lelang. Pembeli yang mengikuti lelang pada saat itu terus menerus mengajukan penawaran harga tinggi dari sebelumnya, hal ini dikarenakan pemenang dalam lelang yaitu pembeli yang mengajukan harga tertinggi dari pembeli lainnya.⁹¹

⁸⁹*Ibid.*, hlm. 22.

⁹⁰Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 23.

⁹¹*Ibid.*, hlm. 24.

Jumlah harga yang akan diajukan oleh pembeli lelang terhadap objek lelang dibatasi oleh jumlah minimum yaitu nilai limit yang ditetapkan oleh penjual. Sebagaimana dalam Permenkeu Nomor 27 Tahun 2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang menjelaskan nilai limit merupakan suatu harga minimal barang yang akan dilelang dan harga minimal tersebut ditetapkan oleh Penjual atau Pemilik Barang.⁹² Adanya ketentuan nilai limit tersebut setiap pembeli yang akan dinyatakan sebagai pemenang harus mengajukan penawaran harga yang mencapai nilai limit atau melampaui harga nilai limit yang telah ditetapkan oleh penjual. Secara prinsip dapat diketahui bahwa transaksi lelang dilakukan dengan penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis yang ditetapkan berdasarkan nilai limit suatu objek lelang dan didahului dengan adanya pengumuman lelang untuk mengumpulkan beberapa peminat.

Definisi lelang menurut S. Mantayborbir dan Iman Jauhari dalam karya tulis mereka yaitu “Hukum Lelang Negara di Indonesia” bahwa penjualan barang yang dilakukan di muka umum yang dipimpin oleh pejabat lelang dengan cara penawaran harga secara terbuka dan atau lisan baik semakin meningkat ataupun menurun dan atau secara tertulis dan tertutup yang didahului dengan adanya pengumuman lelang.⁹³ Pada definisi tersebut menjelaskan bahwa penjualan yang dilakukan di muka umum dipimpin oleh pejabat lelang. Pejabat lelang melakukan pelelangan terhadap suatu objek berdasarkan atas waktu dan juga wilayah yang telah ditentukan.

Pelaksanaan lelang di Indonesia dapat dilakukan oleh sebuah instansi vertikal yang berada dibawah Departemen Keuangan Republik Indonesia yaitu KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). KPKNL

⁹²Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

⁹³S. Mantayborbir dan Imam Jauhari, *Hukum Lelang Negara di Indonesia*, (Jakarta: Pustaka Bangsa Press, 2003), hlm. 7-8. Diakses melalui <https://scholar.google.com> pada Tanggal 14 Februari 2020.

bertanggung jawab langsung kepada Direktorat Jenderal Keuangan Negara (DJKN) dalam melakukan tugas maupun wewenangnya. KPKNL diberikan wewenang untuk melakukan eksekusi objek jaminan dengan melakukan penjualan terhadap objek jaminan milik perbankan berdasarkan asas-asas lelang. Adapun asas-asas lelang yang dimaksud antara lain adalah:⁹⁴

1. Asas Keterbukaan atau transparansi

Asas keterbukaan merupakan sebuah asas yang mengkehendaki agar seluruh lapisan masyarakat dapat mengetahui adanya lelang dan mengikuti kesempatan yang sama dalam hal mengikuti lelang selama tidak dilarang oleh undang-undang. Asas ini bertujuan untuk mencegah dan meminimalisir terjadinya praktek persaingan usaha yang tidak baik sehingga pelaksanaan lelang harus didahului dengan adanya pengumuman lelang.

2. Asas Persaingan (*competition*)

Asas persaingan disebut juga *competition* merupakan proses yang dilakukan oleh setiap peserta lelang yang diberikan kesempatan sama untuk bersaing dalam mengajukan penawaran harga tertinggi ataupun setidaknya mencapai dan atau melampaui nilai limit dari objek lelang. dalam hal ini diperlukannya peran pejabat lelang dalam menentukan penawar tertinggi dari barang yang dilelang secara sah.

3. Asas keadilan

Pada proses pelaksanaan lelang terdapat sebuah rasa keadilan secara proporsional bagi setiap peserta yang mengikuti lelang maupun yang terkait dengan transaksi lelang. Asas keadilan ini dapat mencegah terjadinya kesalahpahaman pejabat lelang kepada peserta lelang maupun penjual. Dalam hal ini penjual tidak dapat menentukan harga limit suatu objek lelang secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tertentu.

⁹⁴Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 25.

4. Asas Kepastian Hukum

Asas kepastian hukum merupakan asas yang menghendaki agar transaksi lelang yang dilaksanakan dapat menjamin adanya suatu perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pelaksanaan lelang. setiap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang. risalah lelang dibuat oleh pejabat lelang untuk dipergunakan oleh peserta terkait pelaksanaan lelang dalam mempertahankan dan melaksanakan hak dan kewajibannya.

5. Asas Efisiensi

Asas efisiensi merupakan sebuah asas yang menjamin suatu pelaksanaan lelang yang harus dilakukan dengan cepat dan menggunakan biaya yang relatif kecil. Hal tersebut dikarenakan lelang dilakukan pada tempat dan waktu yang telah ditentukan serta pembeli lelang disahkan pada saat itu juga.

6. Asas Akuntabilitas

Asas akuntabilitas merupakan asas yang menghendaki pelaksanaan lelang dapat dipertanggung jawabkan kepada semua pihak yang terlibat dalam lelang. Hal ini ditujukan kepada pejabat lelang dalam mengelola administrasi lelang dan juga dana dalam lelang. Adapun dalam pelaksanaan lelang pihak KPKNL melakukan pelelangan berdasarkan asas-asas lelang.

Berdasarkan asas-asas lelang tersebut KPKNL memiliki kewenangan dalam melakukan lelang terhadap objek jaminan milik perbankan. Objek jaminan yang diserahkan perbankan kepada KPKNL untuk dilakukan pelaksanaan lelang biasanya berbentuk objek hak tanggungan dan juga jaminan fidusia. Objek hak tanggungan diatur dalam peraturan UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. UU Hak Tanggungan tersebut menjelaskan tentang pemberian hak tanggungan yang didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai bentuk jaminan. Hak Tanggungan merupakan hak berupa

jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah. Menurut Pasal 4 UU Hak tanggungan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha dan hak pakai atas tanah negara.⁹⁵ Dalam hal ini hak tanggungan diberikan oleh debitur atau nasabah kepada perbankan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang telah diperjanjikan atas kesepakatan perbankan dan debitur.

Berdasarkan UU Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi) maka pemegang hak tanggungan dalam hal ini perbankan memiliki hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan atau *parate eksekusi*.⁹⁶ Perbankan juga dapat mengambil pelunasan atas piutangnya dari hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut dan tidak diperlukannya persetujuan debitur untuk pelaksanaan lelang.⁹⁷ Selain objek hak tanggungan, KPKNL juga melakukan pelelangan terhadap objek jaminan fidusia milik perbankan. Jaminan fidusia diatur dalam UU No.42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia. Berdasarkan UU No. 42 Tahun 1999 tentang jaminan fidusia menyatakan definisi fidusia adalah pengalihan hak kepemilikan suatu benda atas dasar kepercayaan dengan ketentuan bahwa benda yang kepemilikannya dialihkan tersebut tetap dalam penguasaan pemilik benda. Dari definisi tersebut dapat dipahami bahwa jaminan fidusia merupakan benda bergerak yang berwujud maupun yang tidak berwujud maupun benda tidak bergerak yang dijadikan sebuah jaminan yang tidak dibebani hak tanggungan.⁹⁸

⁹⁵I Made Soewandi, *Balai Lelang(Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 13.

⁹⁶*Parate Eksekusi* adalah eksekusi yang dilakukan oleh pemegang hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui suatu pelelangan umum tanpa perlu meminta persetujuan dari si pemberi Hak Tanggungan.

⁹⁷Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE.23/PN/2000. Diakses melalui <https://jdih.kemenkeu.go.id> pada Tanggal 28 januari 2020.

⁹⁸I Made Soewanto, *Balai Lelang(Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 15.

Dalam hal ini jaminan fidusia berupa jaminan yang diberikan oleh debitur atau nasabah kepada perbankan dengan memberikan pengalihan hak suatu benda atas dasar kepercayaan. Hal tersebut memiliki ketentuan bahwa benda milik debitur yang dijaminan secara fidusia tersebut tetap berada pada penguasaan debitur. Menurut Pasal 15 Ayat 3 UU Nomor 42 Tahun 1999 menjelaskan apabila debitur melakukan cidera janji maka penerima fidusia berhak menjual benda yang menjadi jaminan fidusia. Dalam hal ini penerima fidusia yaitu perbankan mempunyai hak untuk melakukan penjualan atas kekuasaannya sendiri terhadap benda yang telah dijaminan oleh debitur sebagai objek jaminan fidusia.⁹⁹ Penjualan atas kekuasaan perbankan tersebut dapat dilakukan melalui eksekusi terhadap objek jaminan dengan cara pelelangan. Penjualan lelang tidak dapat dilakukan oleh perbankan secara langsung sehingga perbankan melibatkan pihak ketiga yaitu KPKNL untuk melakukan pelelangan terhadap objek jaminan tersebut.

Dalam pelaksanaannya perbankan bertindak sebagai penjual atau pemilik objek lelang sedangkan KPKNL bertindak sebagai perantara yang memfasilitasi penjualan terhadap objek jaminan tersebut. Penjualan yang dilakukan secara lelang pada KPKNL memiliki dua mekanisme yaitu lelang secara konvensional dan juga lelang melalui internet (*e-Auction*). Sistem dalam melakukan pelaksanaan jual beli secara lelang itu ditetapkan berdasarkan keinginan dari penjual atau pemilik barang maupun saran dari pihak ketiga yang bertindak sebagai perantara lelang.

D. Jual Beli Lelang Konvensional dan Jual Beli Lelang melalui Internet (*e-Auction*)

Pelaksanaan Jual beli lelang yang dilakukan oleh pihak KPKNL pada saat ini memiliki dua bentuk mekanisme yaitu lelang konvensional dan lelang

⁹⁹Pasal 15 Ayat 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia. Diakses melalui www.bpkp.go.id pada Tanggal 30 Januari 2020.

melalui internet (*e-auction*).¹⁰⁰ Lelang konvensional merupakan mekanisme jual beli lelang yang pada umumnya telah diketahui oleh masyarakat. Lelang ini diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No.27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang. Lelang konvensional seperti halnya penjualan barang yang dilakukan dihadapan publik yang pelaksanaannya dipimpin oleh pejabat lelang. Pada lelang konvensional setiap peserta yang mengikuti lelang saling berkompetisi antar sesama peserta lainnya untuk mengajukan tawaran harga ataupun nilai tertinggi. Peserta lelang dengan penawaran tertinggi akan ditetapkan sebagai pemenang lelang apabila tidak ada peserta lain yang menawar dengan harga melebihi dari tawaran sebelumnya.

Pada Permenkeu No.27/PMK.06/2016 Pasal 1 dijelaskan bahwa lelang konvensional (biasa) yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang. Lelang konvensional dilaksanakan pada suatu tempat yang telah ditetapkan dengan mengharuskan setiap peserta untuk hadir saat pelaksanaan lelang berlangsung.¹⁰¹

Selain lelang konvensional adapula bentuk mekanisme jual beli lelang yang dapat dilaksanakan tanpa menghadirkan peserta lelang pada tempat yang sama dengan proses pelelangan. Transaksi lelang dengan menggunakan sistem ini dianggap lebih efisien karena peserta lelang dapat menghemat waktu dan biaya dalam melakukan pelelangan. Transaksi lelang ini menggunakan fasilitas internet untuk melakukan interaksi antar sesama peserta yang berpartisipasi dalam lelang. Internet merupakan salah satu kemajuan teknologi yang saat ini dimanfaatkan oleh DJKN (Direktorat Jenderal Kekayaan Negara) dengan menciptakan inovasi dan layanan unggulan yaitu lelang melalui internet.

¹⁰⁰I Made Soewanto, *Balai Lelang(Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 19.

¹⁰¹*Ibid.*, hlm. 22.

Lelang melalui internet atau pada umumnya disebut *e-auction* merupakan transaksi jual beli secara lelang yang difasilitasi oleh internet sehingga mempermudah peserta lelang untuk mengajukan harga tanpa perlu hadir pada pelelangan. *E-Auction* diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 90/PMK.06/2016 tentang pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Definisi *e-auction* dijelaskan dalam Pasal 1 Permenkeu No.90/PMK.06/2016 yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang untuk mencapai harga tertinggi melalui aplikasi lelang berbasis internet.¹⁰²

E-auction diterapkan oleh KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) sebagai perantara yang berhak melakukan pelelangan terhadap suatu objek. KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara (DJKN) yang bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah yang bernaung dibawah Kementerian Keuangan. Pada saat ini *e-auction* di anggap lebih unggul dan telah digunakan hampir pada setiap transaksi jual beli lelang.

Pelaksanaan transaksi jual beli lelang yang dilakukan oleh KPKNL lebih mengedepankan sistem *e-auction*. *E-auction* dianggap mampu menjangkau seluruh wilayah Indonesia dengan lebih mudah dan memberikan informasi kepada peminat lelang lebih cepat dan efisien karena difasilitasi oleh internet. Fasilitas internet menjadi salah satu keunggulan dalam *e-auction* yang menyebabkan jumlah terhadap peminat lelang semakin meningkat. Dalam hal ini lelang konvensional juga dapat menjangkau seluruh wilayah Indonesia hanya saja peminat terhadap lelang menjadi terbatas. Keterbatasan peminat lelang konvensional ini disebabkan oleh informasi atau promosi yang dilakukan tidak

¹⁰²Pasal 1 Permenkeu No.90/PMK.06/2016 yaitu penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang. Diakses melalui www.jdih.kemenkeu.go.id, pada Tanggal 25 Januari 2020.

efektif. Hal ini ditunjukkan dengan peminat lelang pada lelang konvensional biasanya merupakan masyarakat yang berada pada wilayah objek lelang yang dilakukan oleh KPKNL.

Pihak KPKNL dapat melakukan beberapa jenis lelang dengan menggunakan pelaksanaan lelang konvensional maupun lelang melalui internet (*e-auction*). Jenis-jenis lelang yang dapat dilakukan oleh KPKNL antara lain:

1. Lelang Eksekusi

Lelang eksekusi merupakan sebuah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan dan atau melaksanakan ketentuan tertentu dalam peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini yang termasuk dalam lelang eksekusi antara lain:¹⁰³

- Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)
- Lelang Eksekusi Pengadilan
- Lelang Eksekusi Pajak
- Lelang Eksekusi Harta Pailit
- Lelang Eksekusi Pasal 6 UU Hak Tanggungan
- Lelang Eksekusi Benda Sitaan Pasal 45 Kitab UU Hukum Acara Pidana
- Lelang Eksekusi Barang Rampasan
- Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia
- Lelang Eksekusi Barang yang dinyatakan tidak diketahui atau Barang yang dikuasai Negara Bea Cukai
- Lelang Barang Temuan
- Lelang Eksekusi Gadai
- Lelang Eksekusi Benda Sitaan UU Nomor 20 Tahun 2001 Tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi.

2. Lelang Non Eksekusi Wajib

Lelang non eksekusi wajib yaitu sebuah lelang yang digunakan untuk melaksanakan penjualan barang yang telah ditetapkan oleh peraturan

¹⁰³Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 31.

perundang-undangan yang diharuskan untuk dijual melalui lelang. Adapun yang termasuk dalam lelang non eksekusi wajib adalah:

- Lelang Barang Milik Negara atau Daerah (BUMN/BUMD)
- Lelang Barang Milik Badan Usaha Milik Negara atau Daerah
- Lelang arang yang menjadi milik negara bea cukai
- Lelang benda berharga asal muatan kapal yang tenggelam
- Lelang kayu dan hasil hutan lainnya.¹⁰⁴

3. Lelang Non Eksekusi Sukarela

Lelang non eksekusi sukarela merupakan lelang atas barang milik swasta, orang, badan hukum atau badan usaha yang dilelang secara sukarela.

Dalam hal ini yang termasuk lelang non eksekusi sukarela adalah:

- Lelang Barang Milik BUMN/BUMD berbentuk Persero
- Lelang harta milik bank dalam likuidasi kecuali ditentukan lain oleh peraturan perundang-undangan
- Lelang Barang Milik Perwakilan Negara Asing
- Lelang Barang Milik Swasta.¹⁰⁵

Dalam hal ini objek jaminan perbankan yang dapat dilelang oleh KPKNL termasuk lelang eksekusi hak tanggungan dan lelang eksekusi jaminan fidusia. Objek jaminan milik perbankan merupakan jaminan yang diserahkan oleh debitur kepada perbankan untuk mendapatkan sejumlah dana atau pembiayaan. Objek jaminan menjadi milik perbankan apabila debitur telah melakukan cidera janji atau wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuat oleh debitur dan perbankan. Perbankan melibatkan KPKNL sebagai perantara untuk melakukan eksekusi objek jaminan melalui pelelangan. Pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL dipimpin oleh pejabat lelang sehingga tidak dapat dilakukan selain pejabat lelang.¹⁰⁶

¹⁰⁴*Ibid.*, hlm. 31.

¹⁰⁵*Ibid.*, hlm. 30.

¹⁰⁶Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 Tahun 2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang di akses pada www.djkn.kemenkeu.go.id tanggal 29 Januari 2020.

Berdasarkan PMK Nomor 106 Tahun 2013 yang dimaksud dengan pejabat lelang adalah orang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan diberi wewenang khusus untuk melaksanakan penjualan barang secara lelang. Adapun wewenang tersebut diberikan oleh menteri keuangan kepada pejabat lelang berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pada pelaksanaan lelang terdapat beberapa cara penawaran lelang yang dapat dilakukan antara lain:

- a. Penawaran lelang dapat dilakukan dengan cara lisan yaitu dengan mengajukan penawaran secara langsung dengan semakin meningkat atau menurun.
- b. Penawaran lelang secara tertulis yaitu suatu penawaran yang dilakukan dengan kehadiran peserta lelang atau tanpa kehadiran peserta lelang.
- c. Penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang yang dilakukan melalui internet dan melalui surat elektronik (*e-mail*).¹⁰⁷

Adapun penawaran lelang yang dapat dilakukan melalui *e-mail* merupakan bentuk mekanisme lelang dengan menggunakan *e-auction*. Pelelangan *e-auction* atau lelang melalui internet yang dilakukan oleh KPKNL memiliki dua sistem penawaran. Penawaran yang dapat dilakukan dalam *e-auction* adalah penawaran terbuka dan juga penawaran tertutup.

E. Sistem Penawaran *E-auction* secara Terbuka dan Tertutup

Pada saat ini selain bentuk pelaksanaan lelang yang mengharuskan peserta lelang dan penjual hadir pada suatu tempat yang sama adapula pelaksanaan lelang yang dapat dilakukan tanpa perlu menghadirkan kedua belah pihak tersebut. Pelaksanaan lelang tanpa menghadirkan peserta lelang dan juga penjual pada suatu tempat yang sama disebut sebagai *e-auction*. *E-auction* yaitu pelaksanaan lelang yang dilakukan melalui aplikasi atau *website* berbasis internet. *E-auction* memanfaatkan kemajuan teknologi untuk melakukan pelaksanaan lelang dengan menciptakan suatu keunggulan untuk memudahkan

¹⁰⁷Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 148.

peserta lelang dan penjual. Pada pelaksanaan transaksi jual beli lelang menggunakan system *e-auction* terdapat dua bentuk penawaran. Kedua bentuk penawaran tersebut yaitu penawaran *e-auction* secara terbuka dan tertutup.¹⁰⁸

Pada sistem penawaran terbuka setiap peserta lelang atau penawar saling mengetahui dan mengenali secara pasti antar sesama peserta lainnya. Pada penawaran terbuka pihak penjual dan peserta lelang mengetahui jumlah penawaran yang telah diajukan saat pelaksanaan *e-auction*. Jumlah penawaran harga yang diajukan oleh sesama peserta bersifat terbuka dan diajukan melalui *website* atau aplikasi berbasis internet sehingga dapat terlihat oleh peserta lelang dan penjual.¹⁰⁹ Penawaran harga yang diajukan dapat terus menerus mengalami peningkatan atau penurunan. Jumlah penawaran dapat terus diajukan dan berakhir sampai pada waktu yang telah ditentukan.

Dalam hal ini sistem penawaran terbuka disebut juga dengan *open bidding*. Pada *open bidding* setiap peserta dapat memantau harga tertinggi saat pelaksanaan lelang telah berakhir. Apabila seorang ingin memenangkan lelang maka dengan lebih mudah seorang untuk menawarkan lagi harga yang lebih tinggi dari harga sebelumnya. Adapun seorang yang ingin mengajukan penawaran lebih tinggi dari jumlah penawaran yang diajukan oleh seorang sebelumnya dapat dilakukan sebelum *e-auction* ditutup atau berakhir. Pada lelang melalui internet dengan penawaran terbuka (*open bidding*) peserta mengajukan penawaran lelang dilakukan setelah penayangan risalah lelang sampai dengan waktu penutupan penawaran lelang. Risalah lelang merupakan sebuah akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna serta memuat semua peristiwa yang terjadi dalam pelaksanaan lelang.

Sebagaimana yang telah diatur dalam ketentuan Pasal 1 Angka 35 Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang yang

¹⁰⁸I Made Soewanto, *Balai Lelang(Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 35.

¹⁰⁹*Ibid.*, hlm. 40.

menjelaskan bahwa berita acara lelang (risalah lelang) dibuat oleh pejabat lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak.¹¹⁰ Dalam hal ini jelas bahwa berita acara lelang atau risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang memiliki landasan autentik penjualan lelang. landasan autentik penjualan lelang maksudnya adalah penjualan lelang yang dilakukan tanpa adanya risalah lelang merupakan bentuk penjualan lelang yang tidak sah. Adapun penjualan lelang yang dilakukan tanpa tercantum dalam risalah lelang maka penjualan tersebut tidak memberikan kepastian hukum yang jelas. Selain bertentangan dengan kepastian hukum penjualan lelang tanpa adanya risalah lelang juga bertentangan dengan fungsi pelayanan penegakan hukum.¹¹¹

Penawaran terbuka atau *open bidding* merupakan penawaran yang dilakukan oleh peserta lelang dengan cara mengajukan jumlah penawaran yang kemudian jumlah dari penawaran yang disampaikan tersebut dapat diketahui oleh peserta lelang lainnya yang telah menyampaikan penawaran. Dalam hal ini tiap peserta lelang saling mengetahui jumlah harga penawaran yang diajukan oleh setiap pembeli sehingga peserta akan lebih mudah dalam menetapkan harga yang akan diajukan oleh peserta.

Adapun selain *open bidding* pada *e-auction* memiliki sistem penawaran yang dilakukan secara tertutup. Penawaran yang dilakukan secara tertutup yang diajukan oleh peserta berbeda dengan penawaran terbuka. Penawaran yang bersifat tertutup disebut juga dengan *closed bidding*.¹¹² Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 3 Permenkeu No. 90/PMK.06/2016 bahwa Penawaran tertutup atau *closed bidding* merupakan bentuk penawaran yang disampaikan

¹¹⁰Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016, Pasal 1 Angka 35 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, pada Tanggal 17 Februari 2020.

¹¹¹Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, “Lelang tanpa risalah lelang menafsirkan kembali Pasal 35 Vendu Reglement Staatblad”. Diakses melalui www.djkn.kemenkeu.go.id, pada Tanggal 16 Februari 2020.

¹¹²Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 148.

oleh peserta lelang yang hanya dapat diketahui oleh peserta lelang lainnya setelah daftar penawaran lelang dibuka oleh pejabat lelang. Penawaran tertutup atau *closed bidding* yang diajukan oleh peserta dilakukan setelah penayangan objek lelang pada suatu situs resmi pelaksanaan lelang sampai dengan sebelum daftar penawaran lelang atau risalah lelang dibuka oleh pejabat lelang.

Dalam hal pengajuan penawaran lelang yang dilakukan oleh peserta lelang memiliki perbedaan pada *open bidding* dan juga *closed bidding*. Pada *open bidding* seperti yang telah dijelaskan sebelumnya bahwa peserta lelang yang mengajukan penawaran dilakukan setelah risalah lelang dibuka sampai waktu pelaksanaan lelang berakhir. Sedangkan *closed bidding* peserta lelang yang mengajukan penawaran lelang dilakukan sebelum risalah lelang dibuka oleh pejabat lelang. Pada *closed bidding* jumlah penawaran yang diajukan oleh setiap peserta lelang tidak dapat diketahui oleh sesama peserta lelang maupun penjual. Hal ini dikarenakan penawaran yang diajukan oleh sesama peserta dilakukan melalui *e-mail*. Pada *closed bidding* penawaran yang terdapat didalamnya memberikan kesempatan kepada setiap peserta lelang untuk mengajukan penawaran berkali-kali sampai pada waktu yang telah ditentukan. Setiap peserta lelang bebas untuk menentukan harga optimal terhadap objek lelang. jumlah penawaran yang diajukan oleh setiap peserta lelang dan juga hasil akhir peserta yang mengajukan harga tertinggi akan diketahui pada saat daftar penawaran dibuka oleh pejabat lelang.

Setiap penawaran yang telah diajukan oleh peserta lelang melalui *closed bidding* dapat dibatalkan. Dalam hal ini peserta lelang diperbolehkan untuk mengajukan penawaran kembali melalui *e-mail*. Peserta lelang dapat mengajukan penawaran harga sesuai dengan keinginannya dan melakukan penawaran dengan optimal. Namun penawaran kembali yang diajukan oleh peserta lelang melalui *closed bidding* dilakukan sebelum daftar penawaran

lelang dibuka oleh pejabat lelang.¹¹³ Daftar penawaran lelang ataupun risalah lelang akan ditayangkan oleh pejabat lelang pada akhir pelaksanaan *e-auction* yang menggunakan sistem penawaran *closed bidding*. Berbeda pula pada penawaran *open bidding* peserta lelang yang telah mengajukan penawaran tidak dapat membatalkan jumlah penawaran. Hal ini membuat peserta lelang juga tidak dapat melakukan pengajuan kembali terkait penawaran harga lelang tersebut.



¹¹³Permenkeu Nomor 27/PMK.06/2016, Pasal 1 Angka 35 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>, pada Tanggal 17 Februari 2020.

BAB TIGA

PELELANGAN TERHADAP OBJEK JAMINAN MILIK PERBANKAN OLEH PIHAK KPKNL BANDA ACEH SECARA *E-AUCTION* MENURUT KONSEP *BAI' AL-MUZĀYADAH*

A. Gambaran umum KPKNL Banda Aceh dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik perbankan melalui *e-auction*

KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) merupakan sebuah instansi vertikal Kementerian Keuangan Republik Indonesia yang bertanggung jawab langsung kepada DJKN (Direktorat Jenderal Keuangan Negara).¹¹⁴ Direktorat Jenderal Keuangan Negara mempunyai tugas mengurus hal terkait dengan jual beli lelang sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) Nomor 102/PMK.01/2008. Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) Nomor 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan mengatur tata kerja DJKN dalam meningkatkan efektivitas dan kinerja lembaga keuangan.

DJKN merupakan salah satu unit eselon I (Satu) yang berada di bawah Kementerian Keuangan yang mempunyai tugas untuk merumuskan serta melaksanakan kebijakan dan standarisasi teknis. Tugas dalam merumuskan dan melaksanakan kebijakan serta standarisasi teknis yaitu pada bidang kekayaan negara, piutang negara dan lelang.¹¹⁵ Tugas dan ketentuan yang dilakukan oleh DJKN berdasarkan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri Keuangan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pada saat ini DJKN memiliki 17 Kantor Wilayah dan 70 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang yang tersebar di seluruh Indonesia, antara lain:

¹¹⁴Wawancara dengan bapak A. Hidran Hakim, salah satu pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh, pada Tanggal 6 Januari 2020 di Banda Aceh.

¹¹⁵Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

Tabel 1. Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN dan KPKNL di seluruh Indonesia.¹¹⁶

NO	Kanwil DJKN di Indonesia	Kanwil DJKN di Indonesia
1.	Kanwil DJKN Aceh	Banda Aceh, Lhokseumawe.
2.	Kanwil DJKN Sumatera Utara	Medan, Pematang Siantar, Kisaran, Padang Sidempuan.
3.	Kanwil DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau	Pekanbaru, Padang, Bukit Tinggi, Batam, Dumai.
4.	Kanwil DJKN Sumatera Selatan, Jambi dan Bangka Belitung	Palembang, Jambi, Lahat, Pangkal Pinang.
5.	Kanwil DJKN Lampung dan Bengkulu	Bandar Lampung, Bengkulu, Metro.
6.	Kanwil DJKN Banten	Serang, Tangerang, Serpong.
7.	Kanwil DJKN DKI Jakarta	Jakarta I, Jakarta II, Jakarta III, Jakarta IV, Jakarta V.
8.	Kanwil DJKN Jawa Barat	Bandung, Bekasi, Bogor, Cirebon Purwakarta, Tasikmalaya,.
9.	Kanwil Jawa Tengah & D.I Yogyakarta	Semarang, Surakarta, Pekalongan, Tegal, Yogyakarta, Purwokerto.
10.	Kanwil DJKN Jawa Timur	Surabaya, Sidoarjo, Malang, Jember, Pamekasan, Madiun.
11.	Kanwil DJKN Kalimantan Barat	Pontianak, Singkawang.
12.	Kanwil DJKN Kalimantan Selatan dan Kalimantan Tengah	Banjarmasin, Palangkaraya, Pangkajene.
13.	Kanwil DJKN Kalimantan Timur	Samarinda, Balikpapan, Tarakan, Bontang.
14.	Kanwil DJKN Bali dan Nusa Tenggara	Denpasar, Singaraja, Mataram, Bima, Kupang.

¹¹⁶Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 118-119.

15.	Kanwil DJKN Sulawesi Selatan, Tenggara dan Barat	Makassar, Pare-pare, Palopo, Kendari.
16.	Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tengah, Gorontalo dan Maluku Utara	Manado, Gorontalo, Palu, Ternate.
17.	Kanwil DJKN XVII Jayapura	Jayapura, Ambon, Sorong, Biak.

Sumber: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

Berdasarkan dari jumlah KPKNL yang tersebar di seluruh Indonesia tersebut, KPKNL memiliki tugas, wewenang dan tanggung jawab untuk melaksanakan pelayanan di bidang kekayaan negara, piutang negara, lelang negara, serta penilaian.¹¹⁷ Salah satu dari beberapa jumlah KPKNL di Indonesia adalah KPKNL Banda Aceh yang berlokasi di Jln. Tengku Chik Ditiro, Banda Aceh yang bertindak sebagai pengelola dan penyedia pelayanan kekayaan negara. Dalam hal ini KPKNL Banda Aceh bertanggung jawab kepada kantor wilayah DJKN Aceh. Dalam melakukan tugas dan wewenangnya KPKNL Banda Aceh hanya bertindak mencakup wilayah kerja yang telah ditentukan. Wilayah kerja KPKNL Banda Aceh mencakup tiga kota (Banda Aceh, Sabang dan Subulussalam) dan sepuluh kabupaten (Aceh Besar, Pidie, Pidie Jaya, Aceh Jaya, Aceh Barat, Nagan Raya, Aceh Barat Daya, Aceh Selatan, Aceh Singkil dan Simeulue). Selain dari tiga kota dan sepuluh kabupaten tersebut KPKNL Banda Aceh tidak dapat melakukan tugas dan juga wewenangnya

Berdasarkan operasional yang telah ditetapkan KPKNL Banda Aceh terdiri dari:¹¹⁸

1. Subbagian Umum

Subbagian umum pada KPKNL Banda Aceh memiliki tugas melakukan urusan kepegawaian, keuangan, tata usaha, rumah tangga,

¹¹⁷Wawancara dengan ibu Nurlia, Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang seksi Lelang, pada Tanggal 15 Januari 2020 di Banda Aceh.

¹¹⁸Wawancara dengan bapak A. Hidran Hakim, salah satu pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh, pada Tanggal 6 Januari 2020 di Banda Aceh.

serta penatausahaan, pengamanan dan pengawasan barang milik negara di lingkungan KPKNL Banda Aceh.

2. Bidang Pengelolaan Kekayaan Negara

Bidang pengelolaan kekayaan negara mempunyai tugas dalam melaksanakan pemberian teknis, evaluasi, dan pelaksanaan penggunaan serta pengamanan, pengendalian, penatausahaan serta penyusunan daftar milik negara atau barang milik negara.

3. Bidang Pelayanan Penilaian

Bidang penilaian memiliki tugas melaksanakan pemberian bimbingan teknis, supervisi, pemantauan, evaluasi dan bimbingan terhadap penilai. Selain itu bidang penilaian melakukan pelaksanaan kegiatan terkait penilaian sumber daya alam. Properti, properti khusus dan usaha.

4. Bidang Piutang Negara

Bidang piutang negara memiliki tugas melaksanakan bimbingan teknis, penggalan potensi, pemantauan dan evaluasi pelaksanaan pengurusan piutang negara, pemberian bahan pertimbangan atas usul penghapusan piutang instansi pemerintah daerah.

5. Bidang Pelayanan Lelang

Bidang lelang mempunyai tugas melaksanakan bimbingan teknis, penggalan potensi, pemantauan, evaluasi, verifikasi, pengembangan lelang, bimbingan terhadap profesi pejabat lelang, dan jasa lelang.¹¹⁹

6. Hukum dan Informasi

Bidang ini memiliki tugas melaksanakan penyiapan pelayanan bantuan hukum dan bimbingan teknis pemantauan, evaluasi, dan pelaksanaan pelayanan informasi di bidang kekayaan negara, penilaian, piutang negara dan lelang. selain itu bidang hukum dan informasi juga

¹¹⁹Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, Jakarta: Sinar Grafika, 2015, hlm. 68-69.

melakukan pelaksanaan terhadap verifikasi pengurusan piutang negara dan lelang.¹²⁰

7. Kelompok Jabatan Fungsional¹²¹

Kelompok jabatan fungsional mempunyai tugas melakukan kegiatan sesuai dengan jabatan fungsional masing-masing, sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan serta telah dikoordinasikan oleh direktur jenderal keuangan.

Pada pembahasan ini penulis membahas terkait dengan seksi pelayanan lelang. Berdasarkan Permenkeu Nomor 102/PMK.01/2008 seksi pelayanan lelang bertugas melakukan pemeriksaan dokumen persyaratan lelang dan dokumen objek lelang, penyiapan yang terkait dengan pelaksanaan lelang, serta penyusunan minuta risalah lelang, pelaksanaan verifikasi dan penatausahaan risalah lelang, pembukuan penerimaan hasil lelang, pembuatan salinan, petikan dan grosse risalah lelang. Salah satu pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh yaitu lelang terhadap hak tanggungan dan objek jaminan fidusia. Dalam melakukan kedua lelang tersebut KPKNL bekerja sama dengan perbankan. Pada pelaksanaannya KPKNL hanya bertindak sebagai perantara dalam melakukan jual beli lelang terhadap objek lelang sedangkan perbankan bertindak sebagai penjual objek lelang.

Pada pelaksanaan jual beli lelang di KPKNL menerapkan dua macam mekanisme lelang yaitu lelang konvensional dan juga lelang melalui internet (*e-auction*). Pada umumnya lelang konvensional sama halnya dengan mekanisme lelang yang banyak diketahui oleh masyarakat yakni penjualan yang dilakukan dimuka umum dengan diikuti oleh beberapa peminat lelang yang saling berkompetisi mengajukan harga tertinggi pada saat lelang berlangsung yang

¹²⁰I Made Soewanto, *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*, (Yogyakarta: Yayasan Gloria, 2005), hlm. 35.

¹²¹Jabatan Fungsional khusus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh meliputi: Juru sita, Pejabat Lelang, Penilai, dan juga Pemeriksa.

dipimpin oleh pejabat lelang. Pelelangan yang dilakukan KPKNL Banda Aceh dengan menggunakan mekanisme lelang konvensional biasanya lebih cenderung memiliki peminat lelang yang juga berada pada wilayah yang sama dengan objek atau wilayah kerja KPKNL Banda Aceh. Hal ini dikarenakan informasi terkait lelang tidak menyebar secara luas hingga seluruh wilayah Indonesia. selain itu keharusan peserta lelang untuk hadir ditempat pelelangan menjadi suatu hambatan bagi masyarakat untuk terlibat dalam pelelangan.¹²²

Adapun *e-auction* adalah sebuah mekanisme lelang dilakukan dengan menggunakan fasilitas internet yang dianggap lebih efisien dan efektif dalam melakukan pelaksanaan lelang. fasilitas internet dapat membantu menyebarkan informasi lelang secara menyeluruh pada wilayah Indonesia selain itu peserta yang mengikuti lelang tidak perlu hadir pada lokasi pelaksanaan lelang. Peserta yang mengikuti lelang hanya perlu memantau dan mengajukan penawaran melalui sebuah *website* yang ada pada KPKNL.

E-auction merupakan suatu bentuk mekanisme yang diciptakan oleh DJKN berdasarkan inisiatif untuk membentuk lelang yang lebih mudah dan menghimpun peminat lelang. peminat lelang dapat dikumpulkan dengan sebanyak banyaknya yang bertujuan untuk menghindari intimidasi terhadap persaingan penawaran harga yang tidak sehat. Selain itu tujuan diciptakan sistem *e-auction* untuk mewujudkan harga lelang yang lebih optimal, lebih cepat, lebih aman, lebih nyaman dan lebih efisien. Hal itu dikarenakan keseluruhan sistem yang ada pada *e-auction* bersifat terbuka dan dapat dipertanggungjawabkan karena menggunakan aplikasi yang bersifat terbuka dan dapat diketahui oleh semua yang terlibat dalam lelang.

Pelaksanaan lelang dengan menggunakan sistem *e-auction* dianggap lebih cepat dan lebih aman dikarenakan pelaksanaannya sudah dikontrol secara otomatis menggunakan sistem yang menghindarkan terjadinya intimidasi dari

¹²²Wawancara dengan ibu Nurlia, Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang seksi Lelang, pada Tanggal 15 Januari 2020 di Banda Aceh.

pihak-pihak lain. Pada saat ini perkembangan lelang *e-auction* dianggap baik dikarenakan dari tahun ke tahun frekuensi lelang *e-auction* meningkat. Peningkatan penjualan lelang dengan sistem *e-auction* ditunjukkan dari hasil hasil penjualan yang mendapat respon baik dari jumlah harga lelang yang telah terjual. Pihak yang mengajukan permohonan dengan KPKNL dalam akses *e-auction* itu tidak terbatas sepanjang memenuhi syarat. Pihak yang mengajukan permohonan penjualan lelang pada KPKNL dengan menggunakan sistem *e-auction* biasanya adalah pribadi, badan hukum, lembaga negara, kementerian negara, maupun perbankan dan lain sebagainya.

Sistem lelang *e-auction* mulai diaplikasikan pertengahan tahun 2015 dalam masa uji coba yang diresmikan pada tahun 2016 beserta dengan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90/PMK.06/2016. Permenkeu Nomor 90/PMK.06/2016 yaitu tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet (*e-auction*).¹²³ Berdasarkan hasil wawancara dari salah satu pihak KPKNL Banda Aceh sistem lelang yang dilakukan melalui internet (*e-auction*) dikarenakan banyak faktor yang dapat mempengaruhi pelaksanaan lelang. pelaksanaan lelang menggunakan sistem *e-auction* lebih memudahkan setiap pihak yang terlibat dalam lelang karena tidak membutuhkan banyak pengeluaran biaya untuk mengharuskan peserta lelang hadir pada tempat pelaksanaan lelang. Hal ini tentu saja dapat lebih menghemat energi dan juga waktu dari peserta lelang. selain itu peserta lelang hanya cukup melakukan penawaran dari lokasinya pada saat transaksi lelang berlangsung.

B. Sistem *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh sebagai perantara dalam melelang objek jaminan milik perbankan

Sistem *e-auction* yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh menerapkan dua bentuk sistem dalam penawaran terhadap objek lelang. Kedua sistem

¹²³Wawancara dengan ibu Nurlia, Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang seksi Lelang, pada Tanggal 15 Januari 2020 di Banda Aceh.

penawaran yang diterapkan antara lain *open bidding* dan *closed bidding*. *Open bidding* merupakan bentuk sistem penawaran yang dilakukan secara terbuka dan pelaksanaannya tidak dihadirkan oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli sekaligus KPKNL Banda Aceh yang bertindak sebagai perantara. Penjual maupun peserta lelang yang mengikuti *e-auction* yang menggunakan penawaran *open bidding* saling mengetahui jumlah penawaran yang ditawarkan. Pelaksanaan *e-auction* melalui sistem *open bidding* dilakukan melalui website resmi milik KPKNL Banda Aceh. Setiap peserta lelang yang mengajukan penawaran lelang terhadap objek lelang dilakukan melalui website resmi milik KPKNL Banda Aceh.¹²⁴

Adapun penawaran lainnya yang ada pada *e-auction* yaitu *closed bidding*. Pada *closed bidding* sistem penawaran dilakukan secara tertutup sehingga kedua belah pihak tidak saling mengetahui jumlah penawaran. Penawaran menggunakan sistem *closed bidding* dilakukan melalui *e-mail* milik KPKNL Banda Aceh. Kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli nantinya dapat mengetahui keseluruhan jumlah penawaran harga yang ditawarkan oleh setiap peserta. Peserta lelang dan penjual dapat mengetahui jumlah penawaran terhadap objek lelang ketika telah ditayangkannya risalah lelang oleh pejabat lelang. Risalah lelang yaitu berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Adapun risalah lelang dijadikan sebagai landasan autentik dalam pelelangan sehingga tanpa adanya risalah lelang maka penjualan objek lelang dianggap tidak sah.¹²⁵

Setiap peserta lelang akan melakukan penawaran harga sesuai dengan jadwal pelaksanaan lelang yang telah ditetapkan. Sama halnya dengan *open bidding* pada sistem *closed bidding* setiap peserta lelang, penjual maupun pihak

¹²⁴Wawancara dengan ibu Nurlia, Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang seksi Lelang, pada Tanggal 15 Januari 2020 di Banda Aceh.

¹²⁵Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 155.

KPKNL Banda Aceh tidak perlu bertemu dalam suatu tempat yang sama. Pihak yang terlibat dalam lelang melalui *closed bidding* akan saling berkaitan dan terhubung melalui website resmi untuk melakukan pelaksanaan lelang.

Setiap pemohon lelang dalam hal ini perbankan yang akan mengikuti *e-auction* harus mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Banda Aceh. KPKNL Banda Aceh memberikan hak kepada perbankan untuk memilih salah satu di antara kedua sistem penawaran tersebut. Kedua sistem penawaran yang telah ditetapkan oleh perbankan kemudian akan diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh dalam pelaksanaan lelang melalui internet (*e-auction*). Dua sistem yang terdapat dalam *e-auction* antara lain *open bidding* dan *closed bidding*. Menurut hasil wawancara saya dengan salah satu pihak KPKNL Banda Aceh bahwa jika pemohon lelang tidak mencantumkan sistem apa yang akan diterapkan untuk melelang objek, maka pihak KPKNL Banda Aceh akan menetapkan sistem *closed bidding* sebagai pilihan.¹²⁶ Sistem *closed bidding* atau penawaran secara tertutup ini ditetapkan KPKNL Banda Aceh sebagai pilihan dikarenakan keterbatasan waktu dan juga sistem ini memiliki tingkat keefisienan yang tinggi.

Sistem lelang melalui internet (*e-auction*) dengan menggunakan *closed bidding* dianggap lebih mudah. Hal ini dapat diumpamakan apabila lelang ditetapkan pada tanggal 15 Juni 2020 jam 10.00 WIB maka tepat pada jam 10.00 WIB itu menjadi batas terakhir peserta lelang untuk dapat menawar.¹²⁷ *E-auction* dengan penawaran melalui *closed bidding* dari segi waktu berdasarkan hasil wawancara oleh pihak KPKNL Banda Aceh dianggap lebih efisien dan efektif. Hal ini ditunjukkan dengan begitu banyaknya objek lelang yang harus dilelang oleh KPKNL Banda Aceh. Apabila KPKNL Banda Aceh menerapkan

¹²⁶Wawancara dengan bapak A. Hidran Hakim, salah satu pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh, pada Tanggal 6 Januari 2020 di Banda Aceh.

¹²⁷Wawancara dengan ibu Nurlia, Pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang seksi Lelang, pada Tanggal 15 Januari 2020 di Banda Aceh.

sistem *closed bidding* maka pihak KPKNL hanya perlu menunggu waktu yang telah ditetapkan sebagai batas terakhir dilakukan pelelangan.

Peserta lelang yang melakukan penawaran harga pada objek lelang tidak dapat mengajukan penawaran kembali setelah waktu yang ditentukan telah berakhir. Website resmi KPKNL Banda Aceh secara otomatis akan terkunci apabila waktu yang ditentukan itu telah berakhir. Adapun jumlah penawaran yang masuk menjadi lebih optimal. Berbeda halnya dengan sistem *open bidding* apabila lelang ditetapkan pada tanggal 15 Juni 2020 jam 10.00 WIB maka pada jam 10.00 WIB peserta lelang mulai dapat melakukan penawaran harga. Pada *open bidding* batas waktu untuk melakukan penawaran selama 2 jam. Apabila pelelangan dimulai pada jam 10.00 WIB maka pada jam 12.00 WIB tidak ada satupun peserta lelang yang dapat melakukan penawaran kembali.

Pada *Open Bidding* mengharuskan peserta lelang maupun pihak KPKNL Banda Aceh untuk terus memantau website lelang setelah ditentukannya jadwal dan waktu pelaksanaan lelang. Peserta lelang maupun pihak KPKNL Banda Aceh yang terlibat dalam pelelangan harus memantau website selama kurang lebih 2 jam untuk memastikan naik turunnya harga penawaran yang ditawarkan.¹²⁸ Dalam hal ini penawaran yang ditawarkan oleh peserta lelang melalui *open bidding* dapat diketahui oleh penjual maupun peserta lelang lainnya. Hal tersebut mengharuskan setiap peserta lelang untuk terus memperhatikan naik turunnya harga penawaran lelang terhadap objek pada *e-auction*. Menurut hasil wawancara dengan salah satu pegawai KPKNL Banda Aceh bahwa sistem *closed bidding* lebih mudah dan efisien dibandingkan sistem *Open Bidding*.

Pada sistem *closed bidding* tidak mengharuskan peserta lelang maupun pihak KPKNL Banda Aceh untuk memantau website lelang. Hal ini dikarenakan pada sistem *closed bidding* setiap peserta lelang yang menawarkan

¹²⁸*Ibid.*, pada Tanggal 20 Januari 2020 di Banda Aceh.

harga melalui e-mail kepada website lelang KPKNL Banda Aceh secara tertutup dan tanpa diketahui oleh peserta lelang satu sama lain. Penawaran yang dilakukan melalui *closed bidding* tidak dapat diketahui oleh kedua belah pihak yakni penjual dan pembeli sebelum ditayangkannya risalah lelang oleh pejabat lelang. Sistem *closed bidding* lebih menghemat waktu dan persaingan penawaran harga antar peserta lelang juga lebih terkendali. Apabila sebelum hari pelaksanaan lelang dilakukannya pelunasan oleh pihak debitur kepada perbankan maka biasanya perbankan akan membatalkan lelang.¹²⁹ Dalam hal ini pihak KPKNL Banda Aceh juga membatalkan pelaksanaan jual beli lelang terhadap objek lelang yang sebelumnya sudah didaftarkan oleh perbankan sebagai pemohon lelang. perbankan sebagai pemohon lelang harus membuat surat permohonan pembatalan lelang dengan disertai tarif biaya pembatalan yang disetorkan kepada KPKNL Banda Aceh.

Peminat lelang dapat menjadi peserta lelang setelah pihak KPKNL Banda Aceh melakukan verifikasi terkait pengisian biodata peminat lelang. Selain itu pihak KPKNL Banda Aceh juga melakukan verifikasi terkait data yang di input oleh peminat lelang terhadap kecocokan pada KTP milik peminat lelang. Apabila terdapat ketidaksesuaian antara file yang diinput dengan KTP asli maka peminat lelang tidak dapat menjadi peserta lelang untuk mengikuti pelaksanaan lelang. Pada saat perbankan mengajukan permohonan, salah satu dokumen yang dilampirkan berupa surat pernyataan. Surat pernyataan tersebut memuat karakteristik objek lelang yang dilampirkan beserta dokumen dokumen telah disesuaikan dengan objek lelang dan riil, selain itu dilengkapi dengan tanda tangan pemohon lelang.

¹²⁹*Ibid.*, pada Tanggal 15 Januari 2020 di Banda Aceh.

C. Mekanisme pelaksanaan *e-auction* oleh KPKNL Banda Aceh dalam melakukan pelelangan terhadap objek jaminan milik perbankan

Pihak perbankan yang ingin melakukan penjualan objek menggunakan akses lelang melalui sistem *e-auction* diharuskan untuk terlebih dahulu mengajukan surat permohonan lelang kepada KPKNL Banda Aceh. Surat permohonan diperuntukkan kepada KPKNL sebagai bentuk kesepakatan antar perbankan dan KPKNL sebagai penyelenggara lelang. surat permohonan yang telah diajukan oleh perbankan sebagai pemohon lelang akan diproses oleh pihak KPKNL Banda Aceh untuk menentukan jadwal dan tanggal pelaksanaan lelang.

Pihak perbankan yang melakukan penjualan lelang juga menyertakan dokumen-dokumen lain sebagai pelengkap. Dokumen-dokumen yang dimaksud seperti dokumen terkait karakteristik dari suatu objek yang akan dilelang dan juga dokumen laporan penilaian objek lelang oleh Kantor Jasa Penilai Publik (KJPP). Dokumen laporan penilaian objek lelang oleh KJPP memiliki rincian yang lengkap dan jelas. Dalam hal ini KJPP membuat penilaian terhadap objek lelang dengan melampirkan lokasi terkait letak maupun kondisi dan juga keberadaan bangunan-bangunan lain yang terdapat disekitar objek lelang. Hal ini yang dapat dijadikan ketentuan dalam menentukan kuantitas suatu objek yang akan di lelang.¹³⁰

Laporan penilaian objek lelang yang dilakukan oleh KJPP dilampirkan pada surat permohonan untuk diserahkan pemohon lelang kepada KPKNL. Surat permohonan serta dokumen-dokumen pelengkap yang diajukan pemohon lelang kepada KPKNL Banda Aceh. Pemohon lelang dalam mengajukan permohonannya untuk mengikuti jual beli lelang pada KPKNL Banda Aceh dapat dilakukan secara langsung ataupun secara *online*. Pada saat ini hanya beberapa pemohon lelang yang mulai mengajukan permohonan dengan cara *online*. Hal tersebut dikarenakan KPKNL Banda Aceh perlu melakukan

¹³⁰*Ibid.*, pada Tanggal 15 Maret 2020 di Banda Aceh.

sosialisasi terlebih dahulu kepada masyarakat terkait pengajuan permohonan lelang oleh pemohon kepada KPKNL Banda Aceh secara *online*.

Pengajuan permohonan lelang yang dilakukan secara *online* dianggap lebih efisien dan efektif. Permohonan lelang yang diajukan secara *online* dapat memberikan kemudahan bagi pemohon lelang. Pemohon lelang tidak perlu datang ke KPKNL hanya untuk mengajukan dokumen permohonan lelang. Apabila dokumen permohonan lelang telah diajukan maka peserta lelang berhak memilih dan mengajukan bentuk pelelangan yang akan diterapkan. dalam hal ini ada dua bentuk pelelangan yaitu konvensional atau lelang melalui internet. Pada saat ini pemohon lelang yang ingin mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Banda Aceh dominan memilih bentuk lelang melalui internet.¹³¹ KPKNL dalam melakukan pelelangan menetapkan sejumlah biaya pelaksanaan yang diistilahkan sebagai biaya penjual. Biaya penjual tersebut ditanggung oleh pemohon lelang dalam hal ini perbankan.

Perbankan mengeluarkan biaya sebesar 25% namun jika terjadi pembatalan lelang maka akan ditambah biaya batal yang disesuaikan oleh KPKNL dan pemilik objek. Selain itu ada juga biaya permohonan yang dikenakan sebesar Rp. 150.000. biaya permohonan harus disetorkan pemohon lelang kepada KPKNL Banda Aceh untuk setiap debitur terhadap barang yang terjual maupun tidak terjual. Dalam hal ini misalnya salah satu objek lelang terjual setelah ditetapkannya pemenang lelang maka tiap objek lelang tersebut dikenakan biaya 2% dari hasil penjualan. Adapun seluruh biaya-biaya tersebut yang diperoleh masuk kedalam kas negara. Objek lelang yang tidak laku yang seing disebut TAP (tidak ada peminat) maka objek tersebut tidak dikenakan biaya kepada pemohon lelang. Persyaratan pemohon yang mengajukan lelang *e-auction* pada KPKNL sama dengan lelang konvensional tetapi ada pula beberapa yang perlu di lengkapi. Persyaratan yang dilengkapi seperti foto objek

¹³¹ *Ibid.*, pada Tanggal 17 Maret 2020 di Banda Aceh.

lelang dan sofcopy terkait objek lelang yang disampaikan pada saat permohonan lelang. Adapun persyaratan yang harus dipenuhi oleh peminat lelang untuk menjadi peserta lelang. Peserta lelang yang akan mengikuti pelaksanaan *e-auction* harus mempunyai akun peserta lelang. Peserta lelang mendaftarkan akunnya pada website lelang milik KPKNL Banda Aceh dengan mengupload KTP, NPWP dan nomor rekening. Peserta lelang juga harus melengkapi biodata antara lain nama lengkap, nomor telepon serta *e-mail*.

Persyaratan bagi peminat lelang untuk menjadi peserta lelang mengikuti pelaksanaan *e-auction* harus mempunyai akun peserta lelang. pada akun tersebut setiap peserta lelang harus mengupload KTP, NPWP dan nomor rekening serta menyetor uang jaminan. Uang jaminan disetor oleh peserta lelang melalui rekening *Virtual Acount* KPKNL Banda Aceh. Akun tersebut juga digunakan oleh peserta lelang untuk melakukan penawaran terhadap harga suatu objek lelang. Penawaran terhadap objek lelang dapat dilakukan oleh peserta lelang saat pelaksanaan lelang.¹³² Setiap peserta lelang yang telah ditunjuk sebagai pemenang akan mendapatkan notifikasi pada akun lelang yang dimiliki bahwa peserta lelang dinyatakan sebagai pemenang dalam *e-auction*.

Sebelum ditetapkan pelaksanaan lelang, pemohon lelang dalam hal ini perbankan harus memberikan data lengkap terkait karakteristik objek lelang. karakteristik objek lelang itu seperti gambar objek, sertifikat kepemilikan dan dokumen-dokumen lain. ketidaksesuaian data yang diupload oleh KPKNL Banda Aceh pada website lelang dengan karakteristik objek lelang merupakan tanggung jawab perbankan. Hal ini dikarenakan pihak KPKNL Banda Aceh tidak melakukan observasi kelapangan atau tempat keberadaan objek lelang tersebut. KPKNL Banda Aceh hanya menerima data-data objek berdasarkan lampiran atau karakteristik yang telah diberikan oleh perbankan. KPKNL Banda Aceh hanya bertindak sebagai perantara untuk menjual barang lelang sehingga

¹³²Wawancara dengan ibu Nurlia, salah satu pihak KPKNL Banda Aceh seksi Lelang, pada tanggal 15 Maret 2020 di Banda Aceh.

tanggung jawab seluruhnya diberikan kepada perbankan sebagai pemohon lelang. Pada H-1 pelaksanaan lelang pihak KPKNL Banda Aceh menayangkan karakteristik beserta keterangan yang telah diberikan oleh perbankan.

Persyaratan lain sebelum pelaksanaan lelang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh perlu diadakannya pengumuman lelang. Berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 syarat yang harus didahulukan sebelum pelaksanaan lelang yaitu pengumuman lelang.¹³³ Pelaksanaan *e-auction* wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual dalam hal ini perbankan. Perbankan harus menyerahkan bukti pengumuman lelang kepada pihak KPKNL Banda Aceh. Adapun beberapa hal yang terdapat dalam pengumuman lelang antara lain:

- a. Identitas Penjual,
- b. Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang dilaksanakan;
- c. Jenis dan jumlah barang;
- d. Lokasi, luas tanah, jenis hak atas tanah, dan ada atau tidak adanya bangunan.
- e. Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
- f. Waktu dan tempat untuk melihat objek yang akan dilelang;
- g. Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyeteroran, dalam hal dipersyaratkan adanya jaminan penawaran lelang;
- h. Nilai Limit
- i. Cara penawaran lelang;
- j. Jangka waktu kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli;
- k. Alamat domain KPKNL atau Balai Lelang yang melaksanakan lelang dengan penawaran lelang melalui internet (*e-auction*).¹³⁴

Perbankan wajib melakukan pengumuman lelang melalui media cetak seperti Koran. Hal ini dikarenakan objek lelang milik perbankan biasanya berbentuk tanah yang harganya berkisar lebih dari Rp. 50.000.000. Pengumuman lelang yang diterbitkan pada koran merincikan bahwa setiap

¹³³Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 27 Tahun 2016 tentang Pelaksanaan Lelang. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

¹³⁴Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2015), hlm. 135.

peserta lelang yang mengikuti pelaksanaan lelang dihimbau untuk mengetahui karakteristik objek. Karakteristik objek lelang dapat diketahui saat KPKNL menayangkan lampiran terkait gambar dari objek lelang. Apabila peserta lelang tidak melihat bentuk dan karakteristik objek yang telah ditayangkan oleh KPKNL maka hal itu sepenuhnya menjadi resiko peserta lelang.¹³⁵ Selain itu jika objek yang dilelang memiliki nilai yang tinggi biasanya peserta lelang akan melihat langsung objek lelang maupun melalui perwakilan.

Ketidaksesuaian objek lelang dengan ekspektasi peserta lelang yang ditunjuk sebagai pemenang merupakan resiko yang harus ditanggung pemenang lelang. Adapun pemenang lelang yang merasa tidak puas atas ketidaksesuaian objek lelang dan mengajukan komplek atau keberatan kepada pihak KPKNL Banda Aceh. Pihak KPKNL Banda Aceh tetap melayani dan menjelaskan kepada peserta lelang, jika ketidaksesuaian berkaitan dengan karakteristik dan nilai objek lelang maka itu mutlak merupakan wewenang perbankan. Dalam hal ini KPKNL Banda Aceh hanya bertindak sebagai perantara dalam melakukan penjualan objek lelang. Perbankan yang berwenang untuk bertanggung jawab atas segala yang telah dilampirkan terkait dengan objek lelang. KPKNL Banda Aceh tidak dapat memberikan pertanggung jawaban atas permasalahan tersebut.

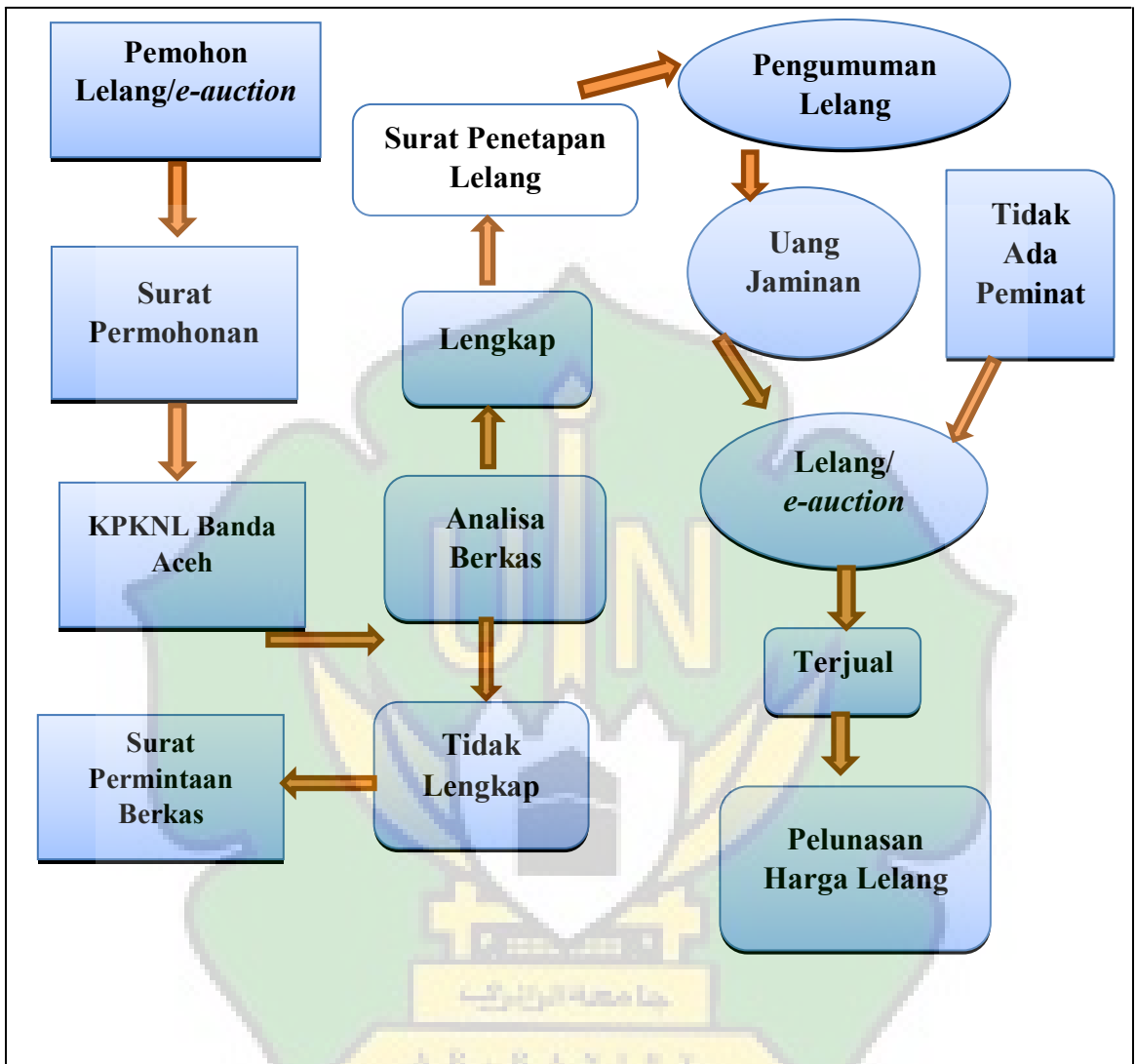
Pada pengumuman lelang salah satunya memuat tentang nilai limit terhadap suatu objek lelang. Nilai limit objek lelang tidak ditentukan oleh KPKNL Banda Aceh maupun perbankan melainkan ditentukan oleh KJPP. KJPP bukan bagian dari KPKNL namun sebuah instansi independen yang bertugas dibidang jasa penilaian dan konsultasi. KJPP bertugas sesuai dengan izin dari Kementerian Keuangan RI Nomor 395/KM.1/2009 tentang Izin Usaha Kantor Jasa Penilai Publik. KJPP dapat bertindak dalam menentukan nilai limit terhadap objek yang akan dilelang oleh perbankan. Sebelum ditentukannya nilai limit terhadap suatu objek lelang pihak perbankan melakukan permohonan

¹³⁵Wawancara dengan ibu Nurlia, salah satu pihak KPKNL Banda Aceh seksi lelang, pada Tanggal 15 Maret 2020 di Banda Aceh.

untuk meminta penilaian kepada KJPP. Adapun objek lelang yang bernilai dibawah 1 Miliar diperbolehkan untuk ditentukan nilai limitnya oleh pihak penilaian internal milik perbankan. Jika objek lelang bernilai di atas 1 Miliar maka perbankan wajib melakukan permohonan untuk meminta penilaian oleh KJPP.

KPKNL Banda Aceh tidak terlibat dalam menentukan nilai limit terhadap suatu objek lelang. Penilaian terhadap objek lelang lalu diserahkan kepada KPKNL Banda Aceh. Setelah itu KPKNL Banda Aceh melakukan verifikasi untuk memastikan kesesuaian antara penilaian yang diberikan oleh KJPP dan nilai limit yang diajukan oleh perbankan. Apabila adanya ketidaksesuaian antara penilaian yang diberikan KJPP dan nilai limit yang diajukan oleh perbankan maka KPKNL Banda Aceh dapat menolak persyaratan tersebut. Setiap peserta lelang harus menyetor uang jaminan sebagai syarat mengikuti pelaksanaan lelang, sebagaimana hal tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang pelaksanaan lelang. Uang jaminan merupakan sejumlah uang yang disetorkan kepada KPKNL Banda Aceh sebagai syarat untuk menjadi peserta lelang yang mengikuti pelaksanaan lelang. uang jaminan yang diserahkan oleh peserta lelang diperuntukkan hanya kepada satu objek yang akan dilelang. Maksudnya yaitu setiap uang jaminan yang disetorkan oleh peserta lelang kepada KPKNL Banda Aceh hanya berlaku terhadap satu objek lelang yang akan ditawarkan dalam mengikuti pelaksanaan lelang.¹³⁶ Uang jaminan lelang ditentukan oleh perbankan paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari nilai limit dan paling banyak 50% (lima puluh persen) dari nilai limit. Dalam hal ini uang jaminan yang telah disetorkan oleh setiap peserta kepada KPKNL Banda Aceh akan dikembalikan apabila peserta lelang tidak disahkan sebagai pemenang ataupun pembeli.

¹³⁶Wawancara dengan ibu Nurlia, salah satu pihak KPKNL Banda Aceh seksi lelang, pada Tanggal 15 Maret 2020 di Banda Aceh.

Tabel 2. Bagan Mekanisme *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh

Sumber: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

Pada bagan di atas menjelaskan tentang tata cara atau mekanisme *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh. Diawali dengan penyerahan surat permohonan oleh pemohon lelang yang ingin melakukan pelelangan terhadap suatu objek pada KPKNL Banda Aceh. Pada surat permohonan harus melampirkan dokumen-dokumen serta memilih salah satu sistem penawaran yakni *open Bidding* atau *closed bidding*. Selanjutnya pihak KPKNL Banda Aceh melakukan analisa berkas untuk kemudian menetapkan jadwal

pelaksanaan lelang dan pengumuman lelang. Pengumuman lelang bertujuan menarik peminat lelang untuk mengikuti pelelangan. Peminat lelang yang ingin menjadi peserta lelang harus menyetor sejumlah uang jaminan sebagai bentuk keseriusan mengikuti pelaksanaan lelang. Setiap objek lelang yang terjual pada pelaksanaan lelang akan dilanjutkan proses pelunasannya oleh peserta lelang yang ditetapkan sebagai pemenang oleh pejabat lelang. Apabila tidak adanya peminat terhadap objek lelang maka KPKNL Banda Aceh sebagai perantara lelang akan mengembalikan objek lelang kepada pihak penjual.¹³⁷

D. Penawaran Closed Bidding dalam *e-auction* pada KPKNL Banda Aceh Menurut Perspektif Bai' al-Muzāyadah

Menurut perspektif fiqih muamalah bahwa *bai' al-muzāyadah* merupakan transaksi jual beli dilakukan pada suatu tempat yang ramai antara penjual menawarkan barang dagangannya dengan beberapa pembeli saling mengajukan penawaran harga yang tinggi. Penawaran terhadap barang dilakukan terus menerus hingga berakhir saat tidak ada seorang pun yang menawar harga lebih dari yang ditawarkan olehnya. Seorang yang menawarkan harga tertinggi berhak mendapatkan barang yang dilelang sehingga ditetapkan sebagai pembeli. Proses pelaksanaan *e-auction* yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh sesuai dengan *bai' al-muzāyadah* sebagaimana telah ditetapkan oleh DJKN.

Pada pelaksanaan *e-auction* setiap penjual dan pembeli tidak hadir pada suatu tempat yang sama. Ketidakhadiran penjual dan pembeli dalam pelaksanaan lelang diwujudkan melalui website *e-auction*. Website resmi yang dibuat oleh KPKNL Banda Aceh ini dapat mempertemukan kedua belah pihak dalam pelaksanaan lelang. Dalam hal ini kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli saling terhubung satu sama lain hanya saja tidak secara langsung

¹³⁷Wawancara dengan bapak A. Hidran Hakim, salah satu pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh, pada Tanggal 6 Januari 2020 di Banda Aceh.

berhadapan tetapi memanfaatkan fasilitas internet yakni *website e-auction*.¹³⁸ *Website e-auction* yang dimanfaatkan dalam pelaksanaan *e-auction* sesuai dengan rukun *bai' al-muzāyadah* yakni bertemunya kedua belah pihak (*al-'aqidain*) atau penjual dan pembeli.

Adapun objek lelang pada pelaksanaan *e-auction* dapat diketahui melalui surat permohonan yang diajukan pemohon lelang. Pada surat permohonan mencantumkan karakteristik dan juga dokumen-dokumen pelengkap lainnya terkait objek yang akan dilelang. Karakteristik objek lelang yang diajukan pemohon lelang kemudian akan ditayangkan pada *website e-auction* oleh KPKNL Banda Aceh. Dalam hal ini mencakup rukun *bai' al-muzāyadah* yaitu adanya objek lelang yang jelas (*al-mabi'*). Pada pelaksanaan *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh tidak bertentangan dengan rukun *Bai' al-Muzāyadah* yang telah ditetapkan dan sesuai dengan ajaran Islam.

Pelaksanaan *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh juga tidak terdapat riba yang dilarang dalam muamalah. Hal ini dikarenakan sebelum KPKNL Banda Aceh melakukan penyerahan objek lelang, peserta lelang harus menunjukkan bukti bahwa peserta lelang sudah ditunjuk sebagai pemenang lelang. Adapun bukti tersebut dimaksudkan untuk menyesuaikan nominal harga terhadap objek lelang yang telah dimenangkan pada pelaksanaan lelang. Pemenang lelang juga melakukan pelunasan terhadap pembayaran objek lelang sesuai dengan nilai yang ditetapkan pada akhir pelaksanaan lelang. Dalam hal ini tidak terdapat adanya praktek riba pada pembayaran objek lelang yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh.¹³⁹

Selain itu dalam *e-auction* juga tidak terdapat adanya unsur gharar. Hal ini dikarenakan pada *e-auction* setiap objek yang akan dilelang selalu disertai

¹³⁸Wawancara dengan bapak A. Hidran Hakim, salah satu pihak Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh, pada Tanggal 6 Januari 2020 di Banda Aceh.

¹³⁹Wawancara dengan Ibu Nurlia salah satu pihak KPKNL Banda Aceh pada Seksi Lelang, pada Tanggal 17 Maret 2020 di Banda Aceh.

dengan karakteristik atau ciri-ciri terkait dengan objek lelang. karakteristik objek lelang tersebut ditampilkan dalam bentuk foto atau dokumen-dokumen lainnya beserta dengan keterangan terkait objek yang akan dilelang. Pada pelaksanaan *e-auction* juga tidak terdapat jual beli yang menimbulkan kemudharatan atau mengandung unsur penipuan. Hal ini ditunjukkan pada pelaksanaan *e-auction* yang pengaplikasiannya mengacu pada panduan yang dibentuk oleh DJKN. Sebagaimana panduan *e-auction* yang dibentuk oleh DJKN tersebut diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90/PMK.06/2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet.

Pada Permenkeu Nomor 90 Tahun 2016 mengharuskan setiap pemohon lelang yang akan mengikuti pelaksanaan *e-auction* untuk melengkapi seluruh persyaratan.¹⁴⁰ Kelengkapan persyaratan tersebut harus dipenuhi agar terhindar dari segala unsur penipuan sehingga kelengkapan persyaratan itu langsung diawasi oleh pejabat lelang. Pejabat lelang dalam *e-auction* bertindak sebagai perwakilan dalam melakukan pelaksanaan lelang. Menurut Imam Syāfi'ī dalam kitab *al-majmu'* bahwa pada *bai' al-muzāyadah* setiap penjual diperbolehkan untuk mengendalikan harga dengan cara menetapkan suatu batasan harga dan menolak harga jika harga tidak sesuai. Hal itu bertujuan untuk menghindari tindakan yang tidak sesuai dari sekelompok penawar yang melakukan kerja sama saat transaksi lelang dilaksanakan. Sebagaimana halnya pada *e-auction* yaitu penetapan nilai limit suatu objek lelang yang diajukan oleh pihak perbankan. Penetapan nilai limit dilakukan berdasarkan penilaian oleh lembaga resmi yaitu KJPP

Berdasarkan perspektif *bai' al-muzāyadah* bahwa penerapan jual beli lelang yang dilarang ketentuannya oleh syariah Islam yaitu jual beli lelang yang

¹⁴⁰Peraturan Menteri Keuangan Nomor 90 Tahun 2016 tentang pedoman pelaksanaan lelang dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui internet. Diakses melalui <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/> pada Tanggal 14 Februari 2020.

mengandung unsur penipuan atau hal yang dapat merugikan orang lain.¹⁴¹ *E-auction* yang menggunakan sistem penawaran *closed bidding* meminimalisir terjadinya persaingan penawaran harga terhadap objek lelang secara tidak sehat. Hal ini mewujudkan terciptanya harga objek lelang yang lebih optimal dikarenakan penawaran harga bersifat tertutup tanpa diketahui oleh peserta lainnya sampai pejabat lelang menentukan pemenang lelang. Pelaksanaan lelang dengan sistem *closed bidding* juga meminimalisir terjadinya intimidasi oleh sesama peserta lelang maupun pejabat lelang.

Selain itu pada *e-auction* terdapat lampiran atau foto terkait kesesuaian data terhadap objek lelang yang dicantumkan dalam website. Lampiran terkait karakteristik objek lelang yang dicantumkan tersebut dapat dilihat dan dipahami oleh peserta lelang yang mengikuti *e-auction*. Hal ini diperlukan nantinya saat sebelum ditentukannya pemenang lelang oleh pejabat lelang harus memastikan bahwa peserta lelang telah menyetujui dan mengetahui karakteristik objek lelang.¹⁴² Karakteristik objek lelang dapat diketahui melalui foto pada website *e-auction* dan KPKNL Banda Aceh memberi kesempatan pada peserta lelang untuk melihat objek lelang secara langsung paling lambat satu hari sebelum pelaksanaan *e-auction*.

Ketidaktahuan secara jelas mengenai objek lelang yang diperantarai oleh KPKNL Banda Aceh tidak menjadi tanggung jawab KPKNL apabila objek tidak sesuai dengan karakteristik yang telah dilampirkan oleh pemohon lelang dalam hal ini perbankan. Dalam hal ini tidak adanya unsur penipuan yang terjadi antara kedua belah pihak baik penjual maupun pembeli.

Setelah dilakukannya penelitian dalam pelaksanaan *e-auction* tidak terdapat unsur kecurangan, Hal ini karena pelaksanaan *e-auction* dikendalikan dengan website resmi milik KPKNL banda aceh. Salah satu sistem penawaran yang

¹⁴¹Rahmat Syafei, *Fiqih Muamalah*, Cetakan X, (Jakarta: Pustaka Setia, 2001), hlm.76.

¹⁴²Wawancara dengan ibu Nurlia, salah satu pihak KPKNL Banda Aceh seksi lelang, pada Tanggal 15 Maret 2020 di Banda Aceh.

dapat digunakan pada *e-auction* yaitu *closed bidding*. Setiap penjual maupun pembeli yang mengikuti *e-auction* dengan sistem *closed bidding* tidak saling mengetahui jumlah penawaran saat lelang dilaksanakan.

Berdasarkan kitab *Bulūghul Marām* bahwa segala bentuk transaksi jual beli adalah sah apabila dilakukan dengan cara yang baik serta dilaksanakan berdasarkan rasa suka sama suka (kerelaan). Rasa suka sama suka yang dimaksud merupakan perbuatan dan ucapan yang dilakukan antara penjual dan pembeli tanpa melanggar aturan Allah Swt. Dasar dalam sebuah transaksi adalah rasa ridha dari kedua belah pihak dan kesepakatan yang telah disepakati oleh keduanya dalam akad.¹⁴³

Sebagaimana jual beli *e-auction* yang diterapkan oleh KPKNL Banda Aceh telah mencantumkan beberapa aturan-aturan pada website lelang. aturan-aturan tersebut dapat diketahui oleh kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli. Selain itu KPKNL Banda Aceh juga mengadakan pengumuman lelang yang bertujuan untuk menarik peminat lelang. Dalam hal ini aturan-aturan yang dicantumkan tersebut memuat salah satu sistem penawaran yang akan diterapkan dalam melakukan pelelangan terhadap suatu objek lelang. Setiap peminat yang ingin menjadi peserta lelang untuk mengikuti *e-auction* harus menyetor uang jaminan kepada pihak KPKNL Banda Aceh.

Peminat yang menyetor uang jaminan mutlak dari kemauannya tanpa adanya unsur paksaan dari pihak penjual maupun KPKNL Banda Aceh. Uang jaminan yang telah disetorkan bertujuan sebagai bentuk keseriusan peserta lelang dalam mengikuti pelaksanaan lelang. Uang jaminan akan dikembalikan kepada peserta lain yang tidak ditentukan sebagai pemenang dalam *e-auction*. Peserta lelang harus mengikuti pelaksanaan *e-auction* berdasarkan mekanisme

¹⁴³Ibnu Hajar al-Asqalani, alih bahasa Muhammad Machfuddin Aladip, *Bulūghul Marām*, (Semarang: Toha Putra, 2005), hlm. 420.

yang sebelumnya telah dicantumkan pihak KPKNL Banda Aceh pada website.¹⁴⁴



¹⁴⁴Wawancara dengan ibu Nurlia, salah satu pihak KPKNL Banda Aceh seksi lelang, pada Tanggal 15 Maret 2020 di Banda Aceh.

BAB EMPAT PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan Fokus penelitian yang telah dipaparkan dalam bab-bab sebelumnya maka dalam bab penutup ini penulis akan merangkum beberapa konklusi dari analisis yang telah dilakukan yaitu:

1. Mekanisme dalam perjanjian antara perbankan dan KPKNL dilakukan melalui surat permohonan. Surat permohonan diberikan pemohon kepada KPKNL sebagai bentuk perjanjian dan kesepakatan antara perbankan dan KPKNL sebagai penyelenggara lelang. surat permohonan yang telah diajukan oleh perbankan sebagai pemohon lelang akan diproses oleh pihak KPKNL Banda Aceh untuk menentukan jadwal dan tanggal pelaksanaan lelang. Pihak perbankan yang melakukan penjualan lelang juga menyertakan dokumen-dokumen lain terkait karakteristik objek yang akan dilelang.
2. Pelaksanaan *e-auction* pada KPKNL Banda Aceh memiliki dua sistem penawaran. kedua sistem penawaran dapat dipilih oleh perbankan untuk diterapkan dalam *e-auction*. *Open bidding* yaitu penawaran yang dilakukan secara terbuka sehingga setiap penjual dan peserta lelang saling mengetahui jumlah penawaran objek lelang yang diajukan setiap peserta lelang. Adapun *closed bidding* yaitu penawaran yang bersifat tertutup sehingga penjual dan peserta lelang tidak saling mengetahui jumlah penawaran terhadap objek lelang.
3. Jual beli lelang dalam konsep fiqih muamalah disebut *Bai' al-muzāyadah* yaitu jual beli pada suatu tempat yang terdapat beberapa jumlah penjual dan pembeli yang saling mengendalikan harga barang disesuaikan terhadap penawaran. Sistem *e-auction* merupakan bentuk penjualan lelang yang dilakukan tanpa menghadirkan penjual dan

pembeli pada suatu tempat yang sama. Keterikatan antara kedua pihak diwujudkan melalui website *e-auction* sehingga kedua belah pihak dapat bertemu pada suatu tempat yang sama. Hal ini sesuai dengan rukun *bai' al-muzāyadah* adanya *al-'aqidain* yakni penjual dan pembeli. Adapun penyerahan dokumen terkait objek oleh penjual dan jaminan oleh peserta lelang kepada KPKNL Banda Aceh mencakup rukun *bai' al-muzāyadah*. Kedua hal tersebut mencakup adanya objek lelang yang jelas (*al-mabi'*) dan kesesuaian harga yang telah disepakati (*Tsaman*). Selain itu pada *e-auction* terdapat pejabat lelang yang menjadi perantara dalam pelaksanaan lelang. Pada akhir pelaksanaan *e-auction* pejabat lelang akan menayangkan risalah lelang untuk menentukan pemenang lelang. Dalam hal ini memiliki kesesuaian antara *e-auction* dengan rukun *bai' al-muzāyadah* yakni adanya (*sighat*) atau ijab qabul dalam pelaksanaan jual beli lelang.

B. Saran

Penelitian ini perlu untuk dilanjutkan kembali dengan peneliti-peneliti lainnya. Penelitian yang dapat dilanjutkan terkait dengan penelitian ini yaitu dalam hal penawaran *closed bidding* yang bersifat tertutup pada *e-auction* dalam melakukan pelelangan objek jaminan milik perbankan. Perbankan selaku penjual objek lelang pada KPKNL Banda Aceh dapat memberikan dokumen-dokumen persyaratan yang perlu dilengkapi dengan kesesuaian karakteristik dan spesifikasi objek lelang dengan jelas sebelum diserahkan kepada KPKNL Banda Aceh. KPKNL Banda Aceh sebagai perantara pelaksanaan lelang tidak melakukan observasi langsung pada lokasi objek lelang. Terkait dengan hal itu maka diperlukannya peneliti selanjutnya untuk mengkaji pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh KPKNL Banda Aceh tanpa melakukan observasi pada keberadaan objek lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Ghazaly, Ghuftron Ihsan dan Sapiudin Siddiq. *Fiqh Muamalat*. Jakarta: Prenamedia Group. 2010.), hlm. 55.
- Adrian Sutedi. *Hukum Gadai Syari'ah*. Bandung: Alfabeta. 2011.
- Anshori. *Ulumul Qur'an*. Jakarta: Rajawali Press. 2013.
- Bambang Sunggono. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers. 2009.
- Dedi Fenna. *Mekanisme Pelelangan Ikan di TPI Calang Aceh Jaya Menurut Perspektif Hukum Islam*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. 2011.
- Dinda Maina Fitri. *Pelelangan Objek Jaminan Gadai dan Pengaruhnya Terhadap Perhitungan Hutang Pada Perum Pegadaian Syariah Cabang Banda Aceh*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. 2012.
- Farhan Zuhardi. *Sistem Pelelangan Hewan Ternak Sitaan Satuan Polisi Pamong Praja Kota Banda Aceh Berdasarkan Qanun Nomor. 12 Tahun 2004 (Analisis Menurut Bai' al-Muzāyadah*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. 2016.
- Guntur Setiawan. *Implementasi dalam Birokrasi Pembangunan*. Jakarta: Balai Pustaka. 2004.
- Hendi Suhendi. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers. 2016.
- I Made Soewandi. *Balai Lelang (Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet)*. Yogyakarta: Yayasan Gloria. 2005.
- Ibnu Hajar al-Asqalani. alih bahasa Muhammad Machfuddin Aladip. *Bulūghul Marām*. Semarang: Toha Putra. 2005.
- Ibnu Rusyd. alih Bahasa Abu Usamah Fakhtur Rokhman. *Bidāyatul Mujtahid*. Jakarta: Pustaka Azzam. 2007.
- Imam as-Syāfi'ī. alih bahasa Ahmad Subekti. *Al-umm*. Jakarta: Pustaka Muslim. 2001.
- Lexy J. Moleong. *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung: Remaja Rosdakarya. 2007.
- Mantayborbir, S dan Imam Jauhari. *Hukum Lelang Negara di Indonesia*. Jakarta: Pustaka Bangsa Press. 2003.
- Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Cetakan II (Bandung: PT. Alumni, 2005), hlm.12.

- Mestika Zed. *Metode Penelitian kepustakaan*. Jakarta: Yayasan Obor Indonesia. 2004.
- Muhammad bin Yazid Abu ‘Abdillah Al-Qazwaniy. alih bahasa Muhammad Mukhlisin dan Andri Wijaya. *Sunan Ibnu Majah*. Jakarta: Gema Insani. 2016.
- Muhammad Yusuf dan Ismail Suardi Wekke. *Bahasa Arab Bahasa al-Qur’an*. Yogyakarta: Deepublish. 2018.
- Muhammad Teguh. *Metodologi Penelitian Ekonomi (Teori dan Aplikasi)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2005.
- Muhammad Nazir. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia. Muhammad Fadhli. *Perlawanan Eksekusi Lelang Barang Jaminan Piutang Macet Akibat Force Majeure dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Positif*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. Banda Aceh. 2012.
- Muhibbuthabary. *Fiqh Amal Islami*. Bandung: Citapustaka Media. 2012.
- Nasrul Makdis. *Jenis software ḥadīs dalam temu balik informasi*. Skripsi. Fakultas Ushuluddin IAIN Imam Bonjol. Padang. 2016
- Nurdin Usman. *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*. Jakarta: Grasindo. 2002.
- Pasal 15 Ayat 3 Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106 Tahun 2013 tentang petunjuk pelaksanaan lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 90 Tahun 2016 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang Dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.
- Peraturan Menteri Keuangan Nomor 100/PMK.01/2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Departemen Keuangan.
- Rachmadi Usman. *Hukum Lelang*. Jakarta: Sinar Grafika. 2015.
- Rahmat Syafei. *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Pustaka Setia. 2001.
- Reza Fahmi. *Pelelangan Objek Jaminan Murabahah pada Bank Syari’ah Mandiri Cabang Banda Aceh Melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang dalam Perspektif Bai’ al-Muzayadah*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. 2018.

- Sumadi Suryabrata. *Metode Penelitian*. Jakarta: Rajawali. 1987.
- Sugiyono. *Metode Penelitian Bisnis Pendekatan Kualitatif dan Kuantitatif*. Bandung: Alfabeta. 2010.
- Surat Edaran Departemen Keuangan Republik Indonesia Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Nomor SE.23/PN/2000.
- Syukuri Rahmati. *Sistem Penjualan Jaminan pada Pembiayaan Murabahah Secara Non-Lelang*. Banda Aceh: Fakultas Syariah dan Hukum UIN Ar-Raniry. 2012.
- Try Citra Oktafian, M. *Lelang Barang Jaminan Fidusia Menurut Hukum Islam dan Hukum Positif*. Lampung: Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Raden Intan. 2017.
- Undang-undang Nomor 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.
- Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Wahbah Zuhaily. alih bahasa Abdul Hayyie al-Kattani. *Fiqh Islam Wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani. 2011.
- Wulfram I. Ervianto. *Manajemen Proyek Konstruksi*. Yogyakarta: Andi. 2007.
- Yeni Suryani dkk. *Tinjauan Jual Beli Lelang Menurut Imam Syāfi'ī Terhadap Pelaksanaan Jual Beli Lelang Pada Produk Gadai Syariah di BSM KCP Kopo*. Bandung: Fakultas Syari'ah Universitas Islam Bandung. 2015.


DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA

SELAMAT DATANG | SYARAT & KETENTUAN | FAQ



Pencarian...

BERANDA KANTOR KATEGORI LELANG SEWA

MASUK DAFTAR

KATEGORI TANAH

RENTANG HARGA

Rp. Harga Minimum
Rp. Harga Maksimum
Terapkan

LOKASI

Pilih Provinsi
Pilih Kota
KOTA BANDA ACEH

Urutkan: Terbaru



PNM Aceh : Sebidang tanah seluas 161 m2 berikut bangunan sesua...

Rp. 125.000.000

Kota Banda Aceh



PNM Aceh : Sebidang tanah seluas 9063 m2 sesuai SHM No. 655 De...

Rp. 181.260.000

Kota Banda Aceh



PNM Aceh : Sebidang tanah seluas 134 m2 berikut bangunan sesua...

Rp. 401.700.000

Kota Banda Aceh



PNM Aceh : Sebidang tanah seluas 711 m2 sesuai SHM No. 00131, benku...

Rp. 395.700.000

Kota Banda Aceh

ESTIMASI WAKTU SERVER

11 Jul 2020, 12:13
Muat Ulang



BSM (1) Tanah Luas 205 m2 dan bangunan di Desa Biang Oi, Kec. Meuraxa...

Rp. 337.360.000

Kota Banda Aceh



BSM (3) Tanah Luas 109 m2 dan bangunan di Desa Peuniti, Kec. Baiturrahma...

Rp. 91.100.000

Kota Banda Aceh

Lelang Indonesia

Layanan Lelang

- Profil Lelang
- Profil Balai Lelang
- Monitoring Layanan
- Kaleidoskop
- Laporan Tahunan

Tautan Mitra








Hubungi Kami

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara

Gedung Syafruddin Prawiranegara II, Jl. Lapangan Banteng Timur 2-4, Jakarta Pusat

Call Center: 1-500-991

Email: halodjkn@kemenkeu.go.id

Situs: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

BERANDA
KANTOR
KATEGORI
LELANG SEWA
DAFTAR
MASUK

ESTIMASI WAKTU SERVER
11 Jul 2020, 12:14
Muat Ulang

PNM Aceh : Sebidang tanah seluas 711 m2 sesuai SHM No. 00131, berikut bangunan terletak di Desa Kayee Kunyet, Blang Bintang, Aceh Besar

Nilai Limit:
Rp. 395.700.000

Cara Penawaran	Closed Bidding
Jaminan	Rp. 79.140.000
Batas Akhir Jaminan	13 Juli 2020
Batas Akhir Penawaran	14 Juli 2020 jam 11:00 WIB
Penyelenggara	KPKNL Banda Aceh
Kode Lot Lelang	XXC1YW

Ikut Lelang

BERANDA
KANTOR
KATEGORI
LELANG SEWA
DAFTAR
MASUK

PT Permodalan Nasional Madani (Persero) Kantor Cabang Aceh akan melaksanakan Lelang eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan pasal 6 UHNT No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Banda Aceh, Atas objek-obyek sebagai berikut :

Sebidang tanah SHM No. 00131 tertanggal 18 Juli 2017 seluas 711 m2, berikut bangunan dan segala sesuatu yang ada di atasnya, yang terletak di Desa Kayee Kunyet, Kecamatan Blang Bintang, Kabupaten Aceh Besar, Propinsi Aceh, sebagaimana tertulis dalam Surat Ukur No. 00068/2017 tanggal 15 Juni 2017, tertulis atas nama Muhammad Syukri

Deskripsi Persyaratan Lelang :

1. Memiliki akun yang terdaftar dan terverifikasi pada website www.lelang.go.id
2. Memilih objek lelang yang akan diikuti pada website diatas. Objek Lelang dijual dalam kondisi apa adanya (as is)
3. Menyorot uang jaminan lelang melalui Virtual Account yang diperoleh melalui website diatas setelah calon peserta mengikuti proses pendaftaran pada website diatas dan identitas dinyatakan valid.
4. Nominal jaminan yang disetorkan ke rekening Virtual Account (VA) harus sama dengan nominal jaminan yang disyaratkan
5. Jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1(satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
6. Segala biaya yang timbul akibat mekanisme perbankan menjadi beban peserta lelang.
7. Syarat dan ketentuan lelang dapat dilihat pada website diatas
8. Cara Penawaran : Lelang melalui Internet (close bidding).
9. Waktu Pelaksanaan Lelang : Selasa, 14 Juli 2020
10. Batas Akhir Penawaran : Jam 11.00 Waktu Server berdasarkan WIB
11. Penetapan Pemenang Lelang : Setelah Akhir Penawaran
12. Penetapan Harga Lelang : Paling lambat 5 (lima) hari setelah Pelaksanaan Lelang.
13. Tempat Pelaksanaan Lelang : Kantor PT. PNM (Persero) Cabang Aceh Jl. Sultan Iskandar Muda No. 65, Banda Aceh

Lain-lain :

1. Apabila pemenang lelang wanprestasi atau tidak melunasi kewajibannya, maka uang jaminan akan disetor ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara lain lain.
2. Lelang dapat dibatalkan oleh Pejabat Lelang apabila Nasabah menyelesaikan kewajiban hutangnya serta sebab lainnya yang diatur dalam peraturan lelang

BERANDA
KANTOR
KATEGORI
LELANG SEWA
DAFTAR
MASUK

Uraian	Lampiran	Info Penjual	Info Penyelenggara
KPKNL Banda Aceh menggunakan rekening Bank Rakyat Indonesia (persero) Jl. Tengku Chik Di Tiro GKN Gedung C Lt. 1 Banda Aceh - 23001 (0651) 25292			

Lelang Indonesia

Layanan Lelang
> Profil Lelang
> Profil Balai Lelang
> Monitoring Layanan
> Kaleidoskop
> Laporan Tahunan
> e-Learning Lelang

Tautan Mitra

Hubungi Kami

Direktorat Jenderal Kekayaan Negara
Gedung Syathuddin Prawiranegara II, Jl. Lapangan
Banteng Timur 2-4, Jakarta Pusat
Call Center: 1-500-991
Email: halodj@kemenkeu.go.id
Situs: <https://www.djkn.kemenkeu.go.id>

DAFTAR INFORMAN

Judul Penelitian : Implementasi *E-auction* Pada Pelelangan Objek Jaminan Milik Perbankan Dalam Perspektif *Bai' Al-Muzāyadah* (Studi Kasus Pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Banda Aceh)

Nama Peneliti/NIM : Dara Ratu Syahdu/ 160102099

Institusi Peneliti : Program Studi Hukum Ekonomi Syariah, Fakultas Syariah dan Hukum Uin Ar-Raniry, Banda Aceh

NO	Nama dan Jabatan	Peran dalam Penelitian
1.	Nama : Nurlia Jabatan : Pegawai KPKNL Banda Aceh (seksi lelang) Alamat : Banda Aceh	Informan
2.	Nama : A.Hidran Hakim Pekerjaan : Pegawai KPKNL Banda Aceh (seksi Piutang Negara) Alamat : Banda Aceh	Informan

DAFTAR WAWANCARA

NO	Pertanyaan Wawancara
1.	Apakah sebelum melakukan pelaksanaan <i>e-auction</i> pihak pemohon lelang dan KPKNL Banda Aceh membuat sebuah perjanjian?
2.	Apakah karakteristik dan keadaan terkait objek lelang terdapat pada surat permohonan?
3.	Apakah saat dilakukannya perjanjian antara KPKNL Banda Aceh dan pemohon lelang kedua belah pihak harus berada pada suatu tempat yang bersamaan?
4.	Bagaimana dengan peserta lelang yang berdomisili diluar tempat keberadaan objek mengetahui karakteristik dan keadaan dari objek yang akan dilelang?
5.	Apakah pemohon lelang dapat memilih salah satu dari kedua jenis penawaran pada <i>e-auction</i> ?
6.	Bagaimana cara pihak KPKNL Banda Aceh menentukan nilai limit pada objek yang akan dilelang?
7.	Apakah penawaran <i>closed biding</i> atau penawaran tertutup efisien dan efektif bagi peserta lelang yang mengikuti lelang secara <i>online</i> ?
8.	Bagaimana pihak KPKNL menentukan pemenang dari beberapa jumlah peserta yang memberikan sejumlah nilai penawaran yang sama pada saat proses pelelangan melalui penawaran secara tertutup berakhir?
9.	Apakah peserta lelang yang mengikuti <i>e-auction</i> hanya terbatas pada masyarakat yang berdomisili pada wilayah kerja KPKNL Banda Aceh?
10.	Bagaimana dengan peserta lelang yang berdomisili diluar tempat keberadaan objek mengetahui karakteristik dan keadaan dari objek yang akan dilelang?
11.	Bagaimana jika keterangan yang dinyatakan oleh pemohon lelang terkait objek yang akan dilelang tidak sesuai dengan objek lelang sebenarnya?