

ANALISIS HUKUM ISLAM MENGENAI PELAKSANAAN LELANG DI KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BOGOR

Abdurrahman Misno BP
Institut Agama Islam Sahid Bogor
drmisnomei@inais.ac.id

Ahmad Fajrin Shadiq
Institut Agama Islam Tazkia Bogor
fajrin001@gmail.com

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan lelang pada KPKNL Bogor, mengetahui pandangan hukum Islam terhadap pelaksanaan lelang di KPKNL Bogor, sehingga masyarakat muslim lebih mengetahui pelaksanaan lelang menurut Islam seperti apa. Lelang dalam islam pada dasarnya bersifat mubah, selama dalam pelaksanaan lelang tersebut rukun dan syaratnya terpenuhi, serta tidak mengandung praktek najasy, ataupun tadtis, ada beberapa ulama yang mengharamkan praktek lelang, namun mayoritas jumbuh ulama mengatakan bahwa praktek lelang ini dibolehkan. Metode yang digunakan pada penelitian ini adalah metode kualitatif, pengumpulan data dilakukan dengan menggunakan teknik wawancara, observasi dan dokumentasi, yang kemudian dikelola oleh peneliti. Pelaksanaan Lelang KPKNL Bogor selama tahun 2016 telah memenuhi rukun dan syarat dalam jual beli, kemudian untuk menghindari lelang dari praktek najasy, maupun tadtis KPKNL Bogor menerapkan sistem uang jaminan dan juga nilai limit sebagai upaya-upaya untuk menghindari praktek najasy maupun tadtis, sehingga pelaksanaan Lelang KPKNL Bogor telah sesuai dengan tinjauan hukum Islam.

Kata kunci : Lelang, Najasy, Tadtis, KPKNL.

A. PENDAHULUAN

Konsep jual beli dalam Islam setelah di atur sedemikian rupa seperti yang telah diungkapkan oleh para ulama fiqh mengenai rukun dan syarat jual beli, baik yang berkenaan dengan pihak penjual maupun pihak pembeli, aqad maupun objek jual akad atau barang yang diperjualbelikan. Salah satu hal yang penting untuk diperhatikan adalah objek akad agar tidak terjadi penyimpangan sehingga menyebabkan kerugian salah satu belah pihak. Jual beli mempunyai

berbagai macam bentuk, jika ditinjau dari segi penentuan harga, maka terdapat bentuk jual beli muzayadah (lelang), adapun sistem lelang ini kini terus menerus berkembang khususnya di Indonesia.

Sistem Lelang ini masuk ke Indonesia seiring dengan kedatangan Bangsa Belanda melalui perusahaan dagang yang disebut Vereenigde Oostindische Compagnie (VOC) tahun 1750. VOC menciptakan sistem lelang untuk komoditas teh hasil bumi

Indonesia, dimana sistem ini masih digunakan dalam lelang teh di London. Secara formal, lelang di Indonesia mulai diatur oleh pemerintahan Hindia Belanda tahun 1908 yaitu dengan diterbitkannya *Vendu reglement* (Ordonasi tanggal 28 februari 1908 *Staatsblad* 189-190) tentang tata cara pelaksanaan lelang yang mulai berlaku tanggal 1 April 1908). (Renaldy, 2010)

Peraturan ini berlaku hingga saat ini sebagai satu-satunya undang yang mengatur tentang tata cara pelaksanaan lelang di Indonesia. Meskipun *Vendu reglement*, yang lahir sebelum adanya (*Volksraad*) (DPR pada zaman Hindia Belanda), Merupakan sebuah peraturan yang setingkat dengan peraturan pemerintah, namun peraturan inilah sumber hukum lelang tertinggi yang berlaku di Indonesia.

Pemerintah masih terus melakukan penyempurnaan pada aturan lelang yang diterapkan melalui Kementerian Keuangan mereka telah berupaya keras untuk menyempurnakan aturan terkait lelang. Hal ini dilakukan tidak lain adalah demi mengikuti perkembangan jaman dan menjawab kebutuhan yang berkembang di masyarakat. Setidaknya hal tersebut terlihat dari catatan jumlah peraturan terkait lelang yang telah beberapa kali dikeluarkan oleh Menteri Keuangan yang sampai dengan saat ini

jumlahnya tidak kurang dari 10 (sepuluh) Keputusan/Peraturan Menteri Keuangan antara lain adalah KMK Nomor 557/KMK.01/1999, KMK Nomor 337/KMK.01/2000, KMK Nomor 507/KMK.01/2000, KMK Nomor 304/KMK.01/2002, KMK Nomor 450/KMK.01/2002, PMK Nomor 40/PMK.07/2006, PMK Nomor 150/PMK.06/2007, PMK Nomor 61 /PMK.06/2008, dan terakhir yang masih berlaku saat ini adalah PMK Nomor 99/PMK.06/2016 tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang* (Risman, 2014).

Banyak aturan yang telah menaungi sistem lelang di Indonesia, hal ini jelas tidak terlepas dari besarnya minat masyarakat akan pelaksanaan Lelang di Indonesia, selain itu lelang bisa dikatakan sebagai salah satu cara yang efektif untuk melepas suatu barang dengan banyaknya aturan lelang yang mengikat di negeri ini, mengakibatkan banyaknya jasa-jasa lelang yang beredar di Indonesia, balai-balai lelang swasta mulai bertebaran di Indonesia, namun selain balai-balai lelang swasta itu.

Pemerintahan juga menyediakan jasa layanan pelelangan, dan satu-satunya lembaga pemerintahan yang menyediakan jasa lelang tersebut adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPNKL), yang merupakan satu-satunya pelaksana kegiatan dan lembaga

jasa lelang milik negara, KPNKL adalah Instansi vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kantor Wilayah, sedangkan Kantor Wilayah sendiri bertanggung jawab langsung kepada Direktur Jendral Keuangan Negara yang bernaung di bawah Kementerian Keuangan yang ketentuannya diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 102/PMK.01/2008 tentang Organisasi Dan Tata Kerja Instansi Vertikal Direktorat Jendral Kekayaan Negara.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPNKL) ini sendiri tersebar di beberapa wilayah diantaranya adalah wilayah Bogor, Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor merupakan salah satu kantor vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada dalam wilayah kerja Kanwil VIII DJKN Jawa Barat. KPKNL Bogor berlokasi di jalan Veteran Nomor 45, tepat berada di pusat kota Bogor yang di kenal sebagai “Kota Hujan” dan di masa kolonial Belanda, Bogor dikenal dengan nama Buitenzorg yang berarti “tanpa kecemasan” atau “aman tentram”.

Tingkat transaksi lelang yang semakin tinggi jelas harus mendapatkan pengawasan dan tinjauan khusus secara syariah, mengingat banyaknya jumlah

kaum muslim yang juga berpartisipasi dalam lelang ini dan juga tingginya tingkat resiko dalam transaksi ini, membuat peneliti berkeinginan melakukan penelitian pelaksanaan lelang yang terjadi di Kantor Pelayanan Negara dan Lelang khususnya di wilayah Bogor. Metode yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode kualitatif, Penelitian ini akan dilaksanakan dan berpusat pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPNKL) Bogor, Penelitian ini akan dilaksanakan dengan sistem Field Research (penelitian lapangan). Sementara dari segi sifatnya penelitian ini bersifat deskriptif analisis. Dalam penelitian ini, peneliti akan menggambarkan dan memberikan pemaparan data yang ada dan melakukan analisa secara sistematis. Data berupa tulisan terkait sistem lelang akan dibahas dan dianalisis menurut tinjauan hukum Islam (Soekanto: 86), pengumpulan data dilakukan melalui wawancara, observasi dan dokumentasi.

B. HASIL TEMUAN DAN PEMBAHASAN

1. Tahap Persiapan Lelang

Tahap Persiapan Lelang Penjual/Pemilik barang yang bermaksud melakukan penjualan secara lelang melalui KPKNL harus mengajukan surat permohonan lelang dan mendapatkan jadwal lelang, disertai dokumen

persyaratan lelang sesuai dengan jenis lelangnya. Menurut Pandangan Islam syarat jual beli adalah, barang yang diperjual belikan adalah sesuatu yang suci, memiliki kebermanfaatan, kepemilikan orang yang berakal atas barang, kemampuan untuk menyerahkan barang, pengetahuan tentang barang, dan telah diterimanya barang yang akan dijual (Sabiq: 1948).

Adapun syarat yang berlaku pada pelaku transaksi adalah, pelaku transaksi hendaklah seseorang yang berakal atau *mumayyis* (bisa membedakan antara yang benar dan tidak), namun dalam pandangan imam hanafi beliau tidak mensyaratkan baligh sehingga sah saja perbuatan yang dilakukan oleh orang yang berumur tujuh tahun (Az-Zuhaily , 2011). Dalam Pelaksanaan KPKNL Bogor, Penjual/Pemilik, Pejabat Lelang, Maupun Peserta Lelang merupakan orang-orang yang telah dikatakan cakap hukum atau bisa dikatakan mereka adalah orang-orang yang tergolong *mumayyiz* sehingga untuk syarat dalam pelaksanaan lelang ini bisa dikatakan telah memenuhi dalam aspek pelaku lelang itu sendiri, adapun barang yang diperjualbelikan dalam pelaksanaan lelang itu sendiri merupakan barang-barang yang telah dilengkapi dokumentasi atau bukti kepemilikan suatu barang baik itu

lelang jenis noneksekusi, sukarela, maupun eksekusi barang-barang tersebut harus lah dilengkapi dengan dokumen-dokumen yang lengkap terlebih dahulu sebelum menuju tahap pelelangan, barang-barang yang seringkali diperlelangkan sendiri biasanya adalah rumah, tanah ataupun barang-barang yang tidak mengandung najis yang bisa membatalkan suatu akad, selain itu barang-barang tersebut sudah terlebih dahulu diperiksa kualitas barang atau kondisi dari suatu barang tersebut, sehingga bila dilihat dari sisi syarat-syarat transaksi lelang menurut Islam bisa dikatakan telah memenuhi syarat-syarat yang dipersyaratkan yakni kesucian barang, kemanfaatan barang, kepemilikan orang yang berakad atas barang, kemampuan untuk menyerahkan barang, dan pengetahuan tentang barang.

Dalam Kasus Lelang Eksekusi yang menjadi pemilik barang adalah pihak wanprestasi atas suatu kasus namun yang diharuskan menjual barang jaminannya akibat adanya wanprestasi, barang jaminan dalam Islam disebut *marhun*, *marhun* dapat dijual apabila pihak peminjam tidak dapat melunasi hutangnya, maka barang jaminan itu harus dijual untuk menutupi atau melunasi hutangnya.

2. Tahap Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan Lelang hanya berhak dipimpin oleh orang yang telah mengikuti Diklat Pejabat Lelang, serta telah diminta sumpahnya dan juga ditunjuk langsung Kepala Kantor Pelayanan Lelang, dalam hal pengambilan sumpah dilakukan sebagai jaminan bahwa sang pejabat lelang merupakan pihak yang netral, dan jujur dalam memimpin jalannya pelelangan. Dalam Islam keadilan dalam memimpin merupakan salah satu yang menjadi patokan utama dalam memimpin sebuah sidang begitupun dengan pelaksanaan lelang ini. dalam hal ini pemilik barang memberikan kuasa penuh terhadap pejabat lelang sebagai perwakilannya untuk menjual barangnya di pelelangan, atau bisa dikatakan bahwa pejabat lelang/pemimpin lelang merupakan perwakilan yang memiliki hak penuh untuk menjual barang tersebut di pelelangan (Hanif Lutfhi).

a. Penawaran Lelang/Pembeli

Penawaran Lelang dilakukan oleh Peserta lelang atau kuasanya pada saat pelaksanaan lelang dilakukan. Sebelum pelaksanaan lelang, para Peserta Lelang dapat memberikan kuasa kepada orang lain untuk memberikan pengajuan/penawaran lelang dengan bukti bahwa dia memiliki bukti Surat Kuasa yang bermeterai cukup dengan

melampirkan fotocopy Kartu Tanda Penduduk (KTP)/ Surat Izin Mengemudi (SIM) / Paspor pemberi kuasa dan penerima kuasa.

Penerima kuasa tidak boleh menerima lebih dari satu kuasa untuk barang yang sama. Peserta Lelang dalam hal ini jelas adalah seorang mumayyis atau telah mampu membedakan yang baik dan yang salah, adapun untuk perwalian kuasa dalam Islam juga dikenal sebagai wakalah, atau pemberian hak kuasa kepada orang lain, dalam hal ini wakalah haruslah seizin dan sepengetahuan dari pemilik kuasa, dan hal ini sudah terpenuhi dengan adanya bukti Surat kuasa, adapun untuk perwalian/perwakilan kuasa hanya boleh diwakilkan kepada satu orang untuk satu pelelangan barang, hal ini dilakukan untuk melakukan minimalisasi praktik calo dalam pelaksanaan lelang.

Sistem Penawaran Lelang yang berlaku di KPKNL menggunakan sistem penawaran meningkat sehingga penawar yang memberikan penawaran yang paling tinggilah yang menjadi pemanang lelang tersebut, sistem penawaran lelang tertinggi ini berlaku terhadap semua jenis lelang di KPKNL Bogor baik yang tertulis maupun lisan, dalam penawaran jenis

tulisan, 8 dalam pandangan Islam jenis penawaran ini merupakan sistem lelang yang dibolehkan selama dalam proses lelang itu terdapat keterbukaan kepada para peserta lelang dan juga pemilik barang/penjual, sementara penawaran secara lisan merupakan jenis lelang yang umumnya terjadi, pelaksanaan penawaran lelang ini jelas harus diawasi secara ketat, dikarenakan dalam penawaran lelang terdapat resiko yang sangat besar.

Lelang tertulis maupun lisan memiliki tingkat resiko yang sama besarnya diantaranya adanya kemungkinan permainan harga yang dilakukan oleh pembeli seperti melakukan persekutuan dengan melakukan kerjasama untuk menghindari persaingan melakukan penawaran tertinggi agar mereka mendapatkan nilai jual barang yang lebih murah, atau terhadap penjual yang bekerja sama terhadap salah satu pembeli untuk memberikan penawaran tinggi agar barang yang terjual tersebut mengalami peningkatan harga sehingga barang tersebut terjual mahal dan penjual mendapatkan keuntungan besar.

Jenis Transaksi tersebut jelas tidak dibolehkan dalam Islam dan tergolong haram, hal ini dikarenakan terkandung pengutamaan diri sendiri,

serta merugikan diri pemilik barang, hal ini termasuk talaqqi ar'rukban dan semacamnya yang dilarang oleh syariat, selain itu dikasus lain jenis transaksi ini juga mengandung najasy sehingga mengakibatkan transaksi ini menjadi haram atau batal, cara-cara kotor seperti ini tidak bisa dipungkiri sering terjadi di beberapa kasus lelang, hal inilah yang mengakibatkan pelaksanaan lelang di KPKNL pada umumnya merupakan transaksi yang penuh dan sarat akan resiko terhadap oknum-oknum yang mengutamakan dirinya sendiri.

Untuk menghindari kecurangan tersebut para peserta lelang harus berhati-hati dan lebih cermat melihat proses penawaran lelang, proses penawaran lelang yang tidak sehat biasanya sulit diketahui, namun apabila para peserta lelang melihat adanya hal yang ganjil maka seharusnya para penawar berhenti memberikan penawaran atau memberikan laporan kepada pihak KPKNL atau lembaga yang berwenang terhadap kasus ini.

Transaksi lelang ini memang memiliki resiko namun transaksi ini cukup menguntungkan bagi penjual maupun peserta lelang, dimana nilai limit lelang yang ditentukan tentu telah sesuai dengan nilai taksiran

terhadap barang yang dilelang tersebut, sehingga walau penawaran lelang hanya lebih sekian persen dari nilai limit, tetap saja memberikan keuntungan bagi pemilik barang, sementara bagi penawar/pembeli lelang terkadang mendapatkan harga murah di pelelangan dibanding nilai jual barang tersebut di tempat lain (Lutfhi, *interview* 2016).

b. Pembayaran

Pembeli Lelang wajib melunasi pembayaran uang hasil lelang selambat-lambatnya tiga hari kerja setelah pelaksanaan lelang kecuali mendapat dispensasi pembayaran uang hasil lelang secara tertulis dari Direktur Jenderal atas nama Menteri Keuangan. Dalam hal dispensasi pembayaran uang hasil lelang diberikan, pembeli harus sudah menyelesaikan kewajibannya sesuai dengan jangka waktu yang telah ditetapkan. Apabila sampai dengan saat jatuh tempo sebagaimana dimaksud di atas pembeli Lelang belum melunasi pembayaran hasil lelang, Pejabat Lelang pada hari kerja berikutnya membuat Surat Peringatan kepada pembeli untuk memenuhi kewajibannya dalam waktu 1 x 24 jam hari kerja sejak tanggal diberitahukannya Surat Peringatan.

Dalam Islam sendiri ketika barang yang dilelang telah ditemukan pemenangnya maka dapat dikatakan telah terjadi ijab dan qabul dimana penawar tertinggi lah yang berhak membeli dan meraih kesepakatan dengan pihak penjual, sehingga penawaran yang telah disepakati itu tidak bisa lagi ditawarkan oleh yang lainnya, sebagaimana hadits in menjelaskan.

Sehingga pihak pembeli maupun pihak penjual haruslah memberikan hak dan menunaikan kewajibannya masing-masing, dimana si penjual harus menyerahkan yang telah dijual sementara si pembeli harus memberikan sejumlah uang yang telah disepakati sebelumnya, dan apabila si pembeli tidak mampu menunaikan kewajibannya terhadap si penjual atau pihak kpknl maka, pembeli/peserta lelang harus menerima konsekwensinya berupa pembatalan akad atau pembatalan atas kemenangan lelang yang ia dapatkan, selain itu peserta lelang yang tidak mampu atau tidak menunaikan kewajibannya akan di blacklist dalam proses lelang dimana saja, hal ini dilakukan agar para peserta lelang tidak serta merta menawar atau bermain-main dalam lelang, dengan di blacklist nya nama pemenang lelang

yang wanprestasi ini diharapkan kasus yang sama terjadi pada pelelangan berikutnya.

Pembayaran yang dilakukan oleh pemenang lelang terlebih dahulu harus disetorkan kepada pihak KPKNL yang kemudian disetorkan kepada si pemilik barang, dalam hal ini pihak KPKNL bisa dikatakan bertindak sebagai makelar atau pihak ketiga pada transaksi ini, dalam Islam kasus ini disebut juga dengan samsaroh¹³, praktik samsaroh sendiri pernah dipraktikkan oleh Rasulullah SAW sebagaimana yang tertuang dalam hadits ini

عَنْ عُرْوَةَ الْبَارِقِيِّ أَنَّ النَّبِيَّ بَعَثَ مَعَهُ بَدِيئًا
يَشْتَرِي لَوْ أُضْحِيَّتْ فَاشْتَرَى لَوْ ائْتَتَيْنِ فَبَاعَ
وَاحِدَةً بَدِيئًا وَأَتَاهُ بِالْأُخْرَى . فَدَعَا لَوْ بِالْبُرْكَاتِ
فِي بَيْعِهِ فَكَانَ لَوْ اشْتَرَى التُّرَابَ لَرِيحَ

“Dari 'Urwah al-Bariqi bahwa Nabi SAW memberinya satu dinar untuk dibelikan seekor kambing. Maka dibelikannya dua ekor kambing dengan uang satu dinar tersebut, kemudian dijualnya yang seekor dengan harga satu dinar. Setelah itu ia datang kepada Nabi SAW dengan seekor kambing. Kemudian beliau SAW mendoakan semoga jual belinya mendapat berkah. dan seandainya uang itu dibelikan tanah, niscaya mendapat keuntungan pula.” (HR. Ahmad dan At-tirmizy)

KPKNL bertindak sebagai pihak ketiga akan menyalurkan dana atau

hasil lelang kepada si pemenang maupun si penjual lelang sesuai dengan prosedural yang disepakati sebelumnya, KPKNL atau pemimpin sidang tidak berhak mendapatkan uang komisi ataupun uang cape katas usaha yang dilakukan dikarenakan menjual barang secara lelang merupakan tugas yang harus dijalankan KPKNL dimana pejabat lelang tersebut telah mendapatkan bayaran gaji dari pemerintah, sehingga pemberian komisi kepada pejabat lelang termasuk hal yang dilarang dalam procedural lelang maupun dalam pandangan Islam. Pihak Penjual dan Pembeli hanya perlu melakukan pembayaran terhadap biaya administrasi lelang, seperti bea lelang, bea materai ataupun uang miskin seperti yang telah diatur dalam prosedural lelang ini.

c. Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang

Dalam hal penjual / pemilik barang menyerahkan dokumen asli kepemilikan kepada Pejabat Lelang, Pejabat Lelang harus menyerahkan dokumen asli kepemilikan dan/ atau barang yang dilelang kepada pembeli, paling lama 1 (satu) hari kerja setelah pembeli menunjukkan bukti pelunasan pembayaran dan menyerahkan bukti setor.

Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang ini termasuk bagian dari Ijab Qabul, dimana ketika sang pembeli telah menunaikan kewajibannya maka sang penjual harus memberikan hak seorang pembeli/pemenang lelang tersebut. Adapun penyerahan dokumen asli kepemilikan yang dilakukan oleh pemilik barang kepada Pejabat Lelang merupakan bukti bahwa sang pemilik barang telah memberikan kepercayaan penuh kepada Pejabat Lelang terhadap barangnya untuk di lelang di pelelangan (Ony Syahroni, Interview 2016). Penyerahan Dokumen Kepemilikan Barang ini juga sebagai bukti bahwa barang tersebut ada dan siap untuk dilelang sebagaimana salah satu syarat jual beli adalah tentang kepemilikan barang dan adanya kemampuan untuk menyerahkan barang yang merupakan syarat-syarat barang yang akan di akadkan.

3. Nilai Limit Lelang

Setiap Pelaksanaan lelang disyaratkan adanya nilai limit lelang yang penetapannya menjadi tanggung jawab penjual atau pemilik barang. Nilai limit lelang adalah harga minimal barang yang akan dilelang dan ditetapkan. Penjual atau pemilik barang dalam menetapkan nilai limit, berdasarkan penilaian atau

penaksiran oleh penaksir atau tim penaksir. Penilai merupakan pihak yang melakukan penilaian secara independen berdasarkan kompetensi yang dimilikinya. Adapun penaksir atau tim penilai merupakan pihak yang berasal dari instansi atau perusahaan penjual, yang melakukan penaksiran berdasarkan metode yang dapat dipertanggung jawabkan, termasuk kurator untuk benda seni dan benda antik atau kuno.

Dalam penetapan Nilai limit sendiri telah digolongkan menjadi beberapa kategori nilai limit yakni

- a. Nilai limit pada lelang noneksekusi sukarela atas barang bergerak uang menggunakan nilai limit ditetapkan oleh pemilik barang.
- b. Nilai limit pada lelang noneksekusi sukarela atas barang tetap berupa tanah dan/atau bangunan ditetapkan oleh pemilik barang, berdasarkan hasil penilaian dari penilai
- c. Dalam hal bank kreditor akan menjadi peserta pada lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT, nilai limit harus ditetapkan oleh penjual berdasarkan dari hasil penilaian dari penilai
- d. Dalam hal lelang eksekusi berdasarkan pasal 6 UUHT dengan nilai limit paling sedikit Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), nilai limit harus ditetapkan oleh

penjual berdasarkan hasil penilaiiaan oleh penilai.

Nilai limit ini pada dasarnya tidak bersifat rahasia. Untuk lelang eksekusi, non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela atas barang tidak bergerak, nilai limit harus dicantumkan dalam pengumuman lelang. Adapun untuk lelang kayu dan hasil hutan lainnya dari tangan pertama serta lelang noneksekusi sukarela barang bergerak, nilai limit dapat tidak dicantumkan dalam pengumuman lelang.

Dalam Pandangan Islam penggunaan nilai limit ini akan memberikan kenyamanan dan keamanan terhadap penjual/pemilik barang dari kerugian atau kecurangan para pembeli yang bekerja sama untuk membeli suatu barang dengan harga murah, dimana ketika nilai penawaran tulisan belum mencapai nilai limit makan akan dilanjutkan lagi dengan penawaran lisan, sementara disisi peserta lelang nilai limit ini dapat menjadi patokan harga yang harus mereka siapkan terlebih dahulu sebelum mengikuti lelang tersebut.

Namun Penggunaan nilai limit ini juga bisa membuat kerugian yang amat besar bagi pemilik barang khususnya lelang eksekusi, dimana barang eksekusi tersebut harus dijual secara lelang oleh sipemilik barang dikarenakan ketidakmampuan membayar atau

melunasi utang pada bank sehingga ia harus menjual assetnya, dimana nilai limit tidak ditentukan oleh si pemilik barang tapi tim penilai yang justru kadang memberikan nilai jual yang sangat murah dipasaran, hal ini jelas merugikan sipemilik barang, ketika ia harus menjual barangnya di pelelangan sebagaimana prosedural persidangan tentang barang sitaan yang harus dijual secara lelang, sehingga dalam kasus ini jelas terjadi tindak kedzoliman atau ketidakadilan terhadap si penjual.

Prosedural seperti ini banyak dijumpai pada kredit-kredi macet di bank-bank yang sarat akan riba ataupun bunga, besarnya bunga menyebabkan para pemilik kredit kesulitan membayarnya, dimana kadang barang sitaan yang dilelang justru masih belum mampu melunasi seluruh hutang dari kreditur, sehingga si pemilik barang harus mencari tambahan lainnya selain hasil lelang tersebut.

Studi kasus diatas mengakibatkan adanya cacat akad, dimana si pemilik barang harus dipaksa melakukan penjualan terhadap barangnya, yang dimana penjualan yang dilakukan melalui lelang tersebut justru dijual amat sangat murah dibanding harga pasaran pada umumnya, dan hal inilah yang mengundang daya tarik juga bagi peserta lelang untuk mendapatkan barang lelang

yang murah. Hal ini akan berbeda ketika barang tersebut telah berpindah kepemilikan terlebih dahulu dimana kepemilikan barang tersebut menjadi aset pemerintah yang akan dijual karena dengan berpindahnya kepemilikan suatu barang tersebut akan menghilangkan adanya keterpaksaan dari salah satu pihak baik itu pembeli ataupun pemilik barang lelang.

Pembuatan Risalah Lelang Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Dari tiap-tiap penjualan umum yang dilakukan oleh juru lelang atau kuasanya, selama penjualan, untuk tiap-tiap hari pelelangan atau penjualan harus dibuat berita acara tersendiri.

Risalah Lelang ini tidak memiliki pertentangan sama sekali dengan aturan syariat, karena pada dasarnya Risalah Lelang ini dibutuhkan sebagai terhadap penjualan lelang yang telah terjadi dan juga menjadi bukti keterbukaan KPKNL terhadap para pemilik barang yang mempercayakan barangnya untuk dilelang di KPKNL.

Biaya dan Administrasi Lelang Setiap penjualan umum dikenakan bea lelang yang diperhitungkannya sesuai dengan ketentuan peraturan pemerintah. Bea lelang ini menjadi tanggung jawab

penjual lelang kecuali ditentukan oleh peraturan pemerintah. Selain bea lelang setiap pelaksanaan lelang juga akan dikenakan uang miskin. Pembayaran uang miskin tersebut menjadi tanggung jawab pembeli lelang, hal ini terkait akan aturan pada pasal 18 ayat 1 Vendu reglement yang menyatakan bahwa “dari orang-orang miskin hanya dipungut uang miskin”

Dalam tinjauan hukum Islam bea lelang ini termasuk dari bagian wakalah bil ujroh dikarenakan besarnya bea lelang tergantung dari berapa nilai jual dari barang lelang tersebut, dimana pihak KPKNL merupakan pihak yang kita gunakan jasanya untuk menjual barang tersebut, selain itu pihak pembeli juga wajib membayar bea lelang atas pembelian barang dan hal ini juga masih tergolong wakalah bil ujroh dimana pihak KPKNL merupakan pihak yang kita gunakan jasanya untuk mencari barang lelang dan menjadi tempat pelelangan barang yang kita inginkan. Adapun uang jaminan yang diharuskan untuk dibayar oleh pembeli ini juga bisa menjadi salah satu cara untuk menghindari pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab seperti para pembeli yang sama sekali tidak memiliki niat untuk membeli tapi justru memberikan tawaran palsu.

C. SIMPULAN

Pelaksanaan lelang pada KPKNL Bogor pada umumnya hampir sama dengan lelang-lelang lainnya, yang membedakan dari pelelangan lainnya adalah KPKNL Bogor hanya melakukan lelang eksekusi dan inventaris negara, sementara lelang sukarela diserahkan kepada balai lelang swasta namun masih dalam pengawasan pihak KPKNL Bogor, sistem penawaran yang terjadi di KPKNL Bogor bersifat penawaran menemukik, atau penawaran yang terus naik, animo masyarakat dikota bogor bisa dikatakan cukup besar terhadap transaksi lelang di KPKNL Bogor, prosedural pendaftaran sampai risalah lelang yang diterapkan di KPKNL Bogor semuanya berpegang teguh pada undang-undang serta aturan-aturan yang dikeluarkan oleh pemerintah.

KPKNL Bogor merupakan bagian vertikal dari DJKN, KPKNL Bogor berkewajiban melaksanakan setiap dokumen atau permohonan lelang eksekusi yang masuk kedalam KPKNL, sesuai dengan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Undang-undang tersebut mengatur tentang Jaminan antara Bank dengan Debitur dalam transaksi pinjam meminjam serta peraturan-peraturan tentang tata cara apabila terjadinya keadaan wanprestasi

(tidak membayar) apabila Debitur tidak melaksanakan kewajibannya. Penawaran jenis lisan atau langsung merupakan penawaran yang paling sering dilakukan pada KPKNL Bogor, selain itu saat ini KPKNL Bogor melakukan inovasi baru yakni dengan mengeluarkan produk e-auction atau lelang online.

Berdasarkan tinjauan hukum Islam. Hukum asal akad lelang (*muzayaddah*) pada dasarnya mubah selama rukun dan syarat jual beli nya telah terpenuhi dan didalam pelaksanaannya tidak terkandung unsur *najasy* dan *tadlis* karena kedua unsur inilah yang kadang terjadi pada akad lelang ini. Dalam pelaksanaannya kedua unsur ini kerap kali terjadi pada akad lelang, dimana trik-trik kotor seringkali dipergunakan walau pada dasarnya tidak semua pelelangan yang terjadi mengandung trik-trik kotor, Untuk itu, menurut jumhur ulama, kesimpulannya masalah lelang ini dibolehkan, asalkan memang benar-benar seperti yang terjadi di masa Rasulullah SAW. Artinya, lelang ini tidak bercampur dengan penipuan, atau bercampur dengan trik-trik yang memang dilarang

Pelaksanaan Lelang yang terjadi di KPKNL Bogor adalah lelang eksekusi dan inventaris negara, atau barang yang diperjual belikan pada umumnya di KPKNL Bogor merupakan barang wanprestasi yang dijamin dan juga

barang-barang negara yang akan dilelang, melelang atau menjual barang sitaan dalam Islam dibolehkan dikarenakan pihak peminjam melakukan wanprestasi atau tidak mampu melakukan pembayaran sesuai dengan kesepakatan yang dilakukan, adapun untuk sistem penawaran lelang yang dilakukan di KPKNL Bogor adalah penawaran menukik keatas atau bisa dikatakan penawaran seperti ini merupakan sistem penawaran klasik yang sering terjadi di zaman Rasulullah SAW.

KPKNL Bogor menggunakan berbagai upaya untuk menghindari terjadinya trik-trik kotor pada pelelangan diantaranya menerapkan nilai limit, dimana nilai limit ini ditentukan oleh pihak pemohon, sehingga sang pemilik barang tetap mendapatkan keuntungan sesuai dengan nilai taksiran yang diberikan, sementara untuk menghindari dari para pembeli yang tidak memiliki niat untuk membeli, atau hanya sekedar mengikutui pelelangan, maka pihak KPKNL Bogor menerapkan sistem uang jaminan untuk mengikuti pelelangan para peserta lelang harus

membayar uang jaminan yang biasanya berjumlah 50 % dari harga limit yang diterapkan, adapun para peserta lelang yang tidak melakukan penawaran pada pelaksanaan lelang maka para peserta itu akan diblacklist atau tidak dibolehkan mengikuti pelelangan selama 3-6 bulan, blacklist juga dilakukan kepada pemenang lelang yang tidak melakukan pelunasan selama jangka waktu yang telah ditetapkan, selain diblacklist uang jaminannya akan dihapuskan atau tidak dikembalikan.

Proses Pelelangan Lelang yang terjadi di KPKNL Bogor telah melakukan upaya-upaya tersebut sehingga unsur-unsur najasy maupun tadlis setidaknya dapat terminimalisir dengan cara-cara tersebut, sehingga peneliti menyimpulkan bahwa pelaksanaan lelang pada KPKNL Bogor telah terlaksana menurut hukum Islam. Walau dalam hal ini KPKNL tidak melihat objek tersebut secara mendetail tetapi pelaksanaan Lelang KPKNL secara umum telah sesuai dengan syariah. []

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qaradhawi, Yusuf, 2014. *7 Kaidah Utama Fikih Muamalat*, Jakarta: Penerbit Pustaka Al Kautsar
- Al-Quran Tajwid dan Terjemahannya. 2006. *Penerjemah oleh Lajnah*

Pentashih Mushaf Al-Qur'an Departemen Agama Republik Indonesia. Jakarta: PT. Syamil Cipta Media.

- Aminuddin, Kanzul Fikri, 2015, *Tinjauan Hukum Islam Terhadap Hasil Lelang*
- Antonio, Muhammad Syafi'i. 2013. *Bank Syariah: Dari Teori ke Praktik*. Jakarta: Gema Insani.
- Ash-Shan'ani, 1993. *Subulus Salam Syarh Bulughul Mahram Aplikasi Terjemahan*, Beirut, Penerbit : Darul Kutub Al-Ilmiyah.
- Az-Zuhaily, Wahbah, 2011. *Fiqh Islam Wa adillatuhu*, Jilid 5, Jakarta, : Gema insani.
- Easley, David and Jon Kleinberg, 2010. *Networks, Crowds, and Markets: Reasoning about a Highly Connected World*, Cambridge, Penerbit : Cambridge University Press.
- Ibnu Mas'ud dan Zainal Abidin, 2007. *Fiqh Madzhab Syafi'i 2*, Bandung: Pustaka Setia
- Malikah Zumrotul, 2012, *Konsep Harga Lelang dalam Perspektif Islam*, Skripsi Fakultas Syar'iah, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang,
- Malikah, Zumrotul, 2012, *Konsep Harga Lelang dalam Perspektif Islam*, Skripsi Fakultas Syar'iah, Institut Agama Islam Negeri Walisongo Semarang,
- Muslich, Ahmad Wardi, 2010. *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah
- Nimae, Miss Ni-Asini dan Mariani Abd. Majid, 2011. *Asset Auctioning from Conventional Perspective and Islamic*, Prosiding Perkem VI, Jilid 1, Malaysia : Fakultas Pengajian Islam Universiti Kebangsaan Malaysia
- Renaldy, Octavian Imam, 2010. *Pelaksanaan Lelang oleh Kantar Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang Dumai Provinsi Riau Dalam Prespektif Hukum Administrasi Negara*. Skripsi. Semarang: Universitas Negeri Semarang
- Risman, 2014. *Auction Reform : Lelang Indonesia Menuju Era Baru*, Jakarta, Artikel & Opini Kemenkeu.
- Soerjano Soekamto, 1986. *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta Penerbit UI Press.
- Sugiyono, 2013. *Metode Penelitian Manajemen: Pendekatan, Kuantitatif, Kualitatif, Kombinasi (Mixed Methods)*, Penelitian Tindakan, Penelitian Evaluasi, Bandung, Penerbit: Alfabeta Bandung.
- Usman, Husaini dan Purnomo, 2008, *Metodologi Penelitian Sosial*, Jakarta, Penerbit : PT Bumi Aksara.