

**PEMBELIAN TANAH**  
**DENGAN SISTEM LELANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM**  
**(Studi di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara)**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh

Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum

Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Ananda Farhan Nizzar

30301800049

**PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**  
**SEMARANG**

2021

PEMBELIAN TANAH  
DENGAN SISTEM LELANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara)



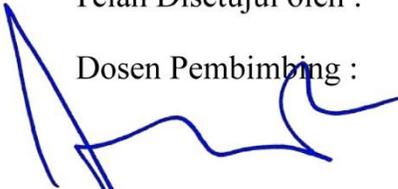
Diajukan oleh :

Ananda Farhan Nizzar

30301800049

Telah Disetujui oleh :

Dosen Pembimbing :

  
Dr.H Umar Ma'ruf, S.H., Sp.N., M.Hum.

NIDN : 06-1702-6801

Tanggal,

PEMBELIAN TANAH  
DENGAN SISTEM LELANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM  
(Studi di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara)

Dipersiapkan dan disusun oleh

Ananda Farhan Nizzar

30301800049

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 9 Agustus 2021  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji

Ketua,

  
Dr. H. Akhmad Khisni.,S.H.,M.H

NIDN : 06-0408-5701

Anggota,



Dr. Hj. Aryani Witasari.,S.H.,M.Hum

NIDN : 06-1510-6602

Anggota,

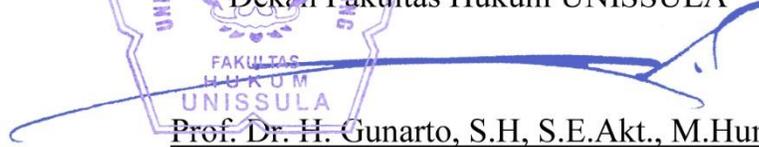


Dr. H. Umar Ma'ruf.,S.H.,Sp.N.,M.Hum

NIDN : 06-1702-6801

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

  
Prof. Dr. H. Gunarto, S.H, S.E.Akt., M.Hum.

NIDN : 06-0503-6205

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini ;

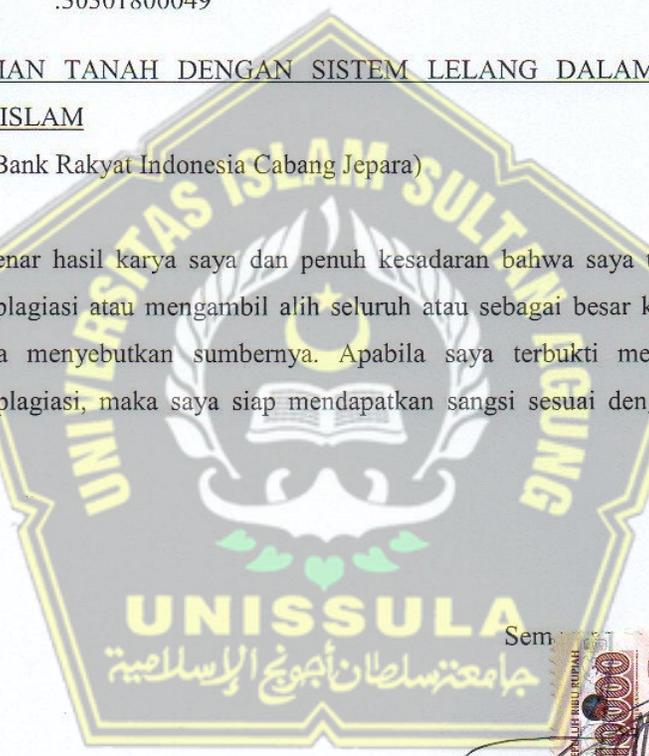
Nama :Ananda Farhan Nizzar

Nim :30301800049

### PEMBELIAN TANAH DENGAN SISTEM LELANG DALAM PERSPEKTIF HUKUM ISLAM

(Studi di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara)

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Apabila saya terbukti melakukan sebuah tindakan plagiasi, maka saya siap mendapatkan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.



Sem



Ananda Farhan Nizzar

Motto :

- Boleh jadi kamu membenci sesuatu padahal ia amat baik bagimu, dan boleh jadi pula kamu menyukai sesuatu padahal ia amat buruk bagimu, Allah mengetahui sedang kamu tidak mengetahui (Q.S. Al-Baqarah ayat 216)
- Saya yakin saya akan sukses mungkin belum sekarang tapi itu pasti.



Skripsi ini saya persembahkan :

- Bapak Sutiknyo dan Ibu Siti Rukayah yang telah mengkuliahkan saya dan selalu mendoakan kesuksesan anaknya.
- Kakak dan Adik saya yang selalu mendukung dan mengarahkan saya agar menjadi lebih baik lagi.
- Teman saya Alvia Ramadhan yang juga membantu saya dalam berbagai kesulitan.
- Teman saya Della Citania Agustina Nurson yang juga membantu apabila ada hal yang saya kurang mengerti.
- Teman – teman saya Alna, Anisa, Arif, Arys, Deras, Emyl yang selalu meningkatkan untuk mengerjakan skripsi saya sampai tuntas.
- Dan teman – teman lain yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu.

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur atas kehadiran Tuhan yang Maha Esa yang telah memberikan rahmat dan karunia-nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa terlimpah dan tumpah kepada nabi besar kita Muhammad SAW. Beserta keluarganya, para sahabat, dan umatnya hingga akhir zaman, amin.

Penulisan skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, dengan judul skripsi "*Pembelian Tanah Dengan Sistem Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam* (Studi di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara)". Penulisan skripsi ini dimaksudkan agar nantinya penerapan hukum islam dapat diterapkan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku sehingga tidak terjadi pelanggaran hak bagi subjek hukumnya dan terwujud kepastian hukum dalam islam.

Dalam penyusunan skripsi ini penulis menyadari bahwa banyak terdapat kekurangan baik dalam penyusunan kalimat, penyajian materi, maupun pembahasannya, dikarenakan terbatasnya kemampuan yang penulis miliki. Untuk itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan ucapan terimakasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt., M.Hum., Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. H. Umar Ma'ruf., S.H., Sp.N., M.Hum., Selaku dosen pembimbing yang telah sabar meluangkan waktu, tenaga, dan pikirannya untuk membimbing dan mengarahkan penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Dr. H. Akhmad Khisni., S.H., M.H., Selaku Dosen Penguji
4. Dr. Hj. Aryani Witasari., S.H., M.Hum., Selaku Dosen Penguji

Semarang, April 2021

  
Ananda Farhan Nizzar

## DAFTAR ISI

<b>PERSETUJUAN SKRIPSI</b> .....	<b>i</b>
<b>PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN KEASLIAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSETUJUAN PUBLIKASI</b> .....	<b>iv</b>
<b>MOTTO</b> .....	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>ix</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	<b>1</b>
<b>A. Latar Belakang Masalah</b> .....	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah</b> .....	<b>12</b>
<b>C. Tujuan Penelitian</b> .....	<b>12</b>
<b>D. Kegunaan Penelitian</b> .....	<b>12</b>
<b>E. Terminologi</b> .....	<b>13</b>
<b>F. Metode penelitian</b> .....	<b>15</b>
<b>G. Sistematika Penulisan</b> .....	<b>18</b>
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>20</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Lelang</b> .....	<b>20</b>
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Tanah</b> .....	<b>32</b>
<b>C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan</b> .....	<b>41</b>
<b>D. Perspektif Islam Tentang Hak Tanggungan</b> .....	<b>52</b>
<b>BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>57</b>
<b>A. Pelaksanaan Pembelian Tanah Secara Lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara</b> .....	<b>57</b>
<b>B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara</b> .....	<b>68</b>

<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>78</b>
<b>A. Kesimpulan .....</b>	<b>78</b>
<b>B. Saran .....</b>	<b>79</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>x</b>
<b>A. Buku .....</b>	<b>x</b>
<b>B. Karya Tulis Ilmiah.....</b>	<b>xi</b>
<b>C. Peraturan Per-Undang-Undangan .....</b>	<b>xii</b>
<b>D. Dasar Hukum Islam.....</b>	<b>xii</b>
<b>Lampiran-lampiran .....</b>	<b>xiii</b>

#### DAFTAR LAMPIRAN

<b>Lampiran 1. Contoh 1 Selebaran Pengumuman Pertama .....</b>	<b>xiii</b>
<b>Lampiran 2. Contoh 1 Surat Kabar Pengumuman Kedua .....</b>	<b>xiv</b>
<b>Lampiran 3. Contoh 2 Selebaran Pengumuman Pertama .....</b>	<b>xv</b>
<b>Lampiran 4. Contoh 2 Surat Kabar Pengumuman Kedua .....</b>	<b>xvi</b>
<b>Lampiran 5. Contoh 3 Selebaran Pengumuman Pertama .....</b>	<b>xvii</b>
<b>Lampiran 6. Contoh 3 Surat Kabar Pengumuman Kedua .....</b>	<b>xviii</b>

**UNISSULA**  
 جامعة سلطان أبوبوع الإسلامية

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pelaksanaan pembelian tanah secara lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara dan kesesuaian pelaksanaan pembelian tanah secara lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara dari sudut perspektif hukum Islam.

Metode yang digunakan penulis untuk mengumpulkan data adalah metode pendekatan yuridis sosiologis, yaitu penelitian yang dilakukan dengan langkah-langkah observasi untuk mengetahui permasalahan yang sedang diteliti. Metode pengumpulan data penulis menggunakan data primer dan sekunder. Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari objek yang diteliti melalui wawancara. Adapun sumber data sekunder di kumpulkan dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Teknik analisis data secara deduktif serta analisis interpretatif.

Berdasarkan hasil pembahasan terjadinya pembelian tanah secara lelang adalah karena adanya wanprestasi yang dilakukan oleh debitur yang harus dilakukan pelelangan untuk menyelesaikan piutangnya. Dalam setiap kegiatan pembiayaan, manajemen bank BRI Cabang Jepara selalu mewajibkan nasabahnya untuk menyertakan barang jaminan sebagai agunan pembiayaan. Meskipun menggunakan aturan hukum konvensional. Namun dalam praktiknya undang-undang tersebut telah banyak mengadopsi ketentuan hukum Islam dan sesuai dengan konsep fiqh muamalah. Sehingga jika dilaksanakan secara baik akan mendapatkan kemaslahatan dan keadilan mengenai limit harga lelang yang sudah semestinya dijual sesuai dengan harga lelang bagi kedua belah pihak.

**Kata kunci :** *Pembelian Tanah, Lelang, Hukum Islam.*

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Dalam kehidupan bermasyarakat kegiatan ekonomi sangat berpengaruh dalam memenuhi kehidupan manusia. Sebagaimana perekonomian sebagai salah satu sakaguru kehidupan negara yang kokoh juga akan mampu menjamin kesejahteraan rakyat. Untuk itu Allah memberi inspirasi kepada mereka untuk mengadakan penukaran dan semuanya yang kiranya bermanfaat dengan jalan jual beli dan semua cara perhitungan, sehingga hidup manusia dapat berdiri dengan lurus dan mekanisme hidup ini bekerja dengan baik dan produktif.<sup>1</sup>

Dengan berkembangnya teknologi telah mendorong masyarakat untuk mengadakan spesialisasi produksi. Dalam tingkatan ini orang tidak lagi memproduksi untuk dirinya sendiri, melainkan mereka memproduksi untuk pasar. Dalam hal ini muncul peranan jual beli atau perdagangan.<sup>2</sup>

Lelang merupakan salah satu macam transaksi jual beli yang memiliki perbedaan dan persamaan dengan jual beli pada umumnya. Lelang dalam bahasa Inggrisnya Auction adalah peraturan penjualan di muka umum, yang lazimnya

---

<sup>1</sup> Zumrotul, Malikhah. (2012). *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam*. Semarang: Skripsi IAIN Walisongo.

<sup>2</sup> A.M. Syaefuddin, (1997), *Islam untuk Disiplin Ilmu Ekonomi*, Jakarta: Dirjen Lembaga Islam Depag RI.

dilakukan kepada pembeli yang menawarkan harga yang tertinggi yang disebut juga dengan *Vendue*.<sup>3</sup>

Hubungan hutang-piutang antara debitur dan kreditur sering kali disertai dengan jaminan. Hal ini dilakukan untuk mencegah terjadinya kerugian dari pihak kreditur akibat dari tindakan wanprestasi dan moral hazard lainnya dari pihak debitur. Dengan sistem penjaminan, kreditur mempunyai hak atas benda jaminan baik barang tersebut dalam penguasaan kreditur maupun tidak untuk pelunasan piutang debiturnya.<sup>4</sup>

Praktik jaminan tersebut juga diterapkan dalam penyediaan fasilitas pembiayaan di industri perbankan. Hal ini karena tidak semua pembiayaan berjalan seperti yang diharapkan. Pendistribusian dana untuk kegiatan perekonomian masyarakat dalam bentuk pembiayaan mengandung unsur risiko kegagalan atau disebut juga dengan pembiayaan bermasalah. Pembiayaan bermasalah adalah kendala-kendala yang sering muncul dalam pelaksanaan pembiayaan oleh pihak perbankan kepada nasabah seperti pembiayaan yang tidak lancar, pembiayaan yang debiturnya tidak memenuhi persyaratan yang dijanjikan, serta pembiayaan tersebut tidak menepati jadwal angsuran. Sehingga hal-hal tersebut memberikan dampak negatif bagi kedua belah pihak (debitur dan kreditur).

---

<sup>3</sup>Komarudin, (1994), *Ensiklopedia Manajemen* Jakarta: Bumi Aksara.hal 44

<sup>4</sup>Abdullah Muhammad. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditia Bhakti

Pembiayaan bermasalah merupakan potensi kerugian yang diderita bank dalam kaitannya dengan penyediaan fasilitas pembiayaan kepada nasabah. Risiko semacam itu dapat terjadi kapan saja. Oleh karena itu, tindakan preventif dalam bentuk penjaminan untuk pembiayaan atau kredit merupakan suatu kewajiban yang harus dilakukan untuk mengamankan dana bank yang sebagian besarnya bersumber dari simpanan pihak ke tiga baik secara yuridis maupun secara fisik.<sup>5</sup>

Sebagai objek jaminan yang dikuasai oleh bank sebagai sekuritasnya bank memang memiliki hak parate eksekusi, untuk melakukan penyitaan jaminan pada pembiayaan jatuh tempo sedangkan nasabah debiturnya tidak memiliki itikad baik untuk melunasinya. Hal ini didasarkan Undang-Undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Eksekusi atas Barang Jaminan, pihak kreditur dapat langsung meminta eksekusi atas objek jaminan tersebut apabila nasabah debitur melakukan wanprestasi membayar utang, melalui eksekusi penjualan lelang.<sup>6</sup>

Hal ini sejalan dengan konsep barang jaminan dalam perspektif hukum Islam. Menurut konsep rahn dalam fiqh muamalah, pihak manajemen bank selaku penerima jaminan berhak menjual barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat telah jatuh tempo. Hasil penjualan harta benda

---

<sup>5</sup> Thomas Suyatno. (1999). *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta: Gramedia.

<sup>6</sup> Kartini Murjadi. (2007). *Istimewa, Gadai, dan Hipotek*. Jakarta: Kencana.

barang jaminan tersebut dapat digunakan untuk melunasi pinjaman dan sisanya dikembalikan kepada nasabah.<sup>7</sup>

Meskipun demikian, dalam beberapa kasus tertentu bank sebagai pihak yang dirugikan tidak secara serta-merta dapat melakukan penyitaan (parate eksekusi) terhadap objek jaminan nasabah apalagi menjualnya. Bank harus menempuh prosedur formal dalam penyitaan objek jaminan yaitu harus melalui proses yang panjang berdasarkan penetapan pengadilan dan eksekusi melalui juru lelang untuk memanfaatkan jaminan tersebut sebagai cara melunasi kewajiban debiturnya. Dalam pelaksanaannya bank juga sering menghadapi berbagai macam halangan baik itu dari sisi pemilik objek jaminan maupun dari pihak ketiga.

Dalam konsep fiqh muamalah, jual beli secara lelang ini dikenal dengan nama ba'i muzayadah, yang diartikan sebagai suatu metode penjualan barang dan atau jasa berdasarkan harga penawaran tertinggi. Lelang dalam fiqh muamalah memang dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar-menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.<sup>8</sup>

Jual beli model lelang (muzayyadah) dalam hukum Islam adalah boleh mubah. Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan bai'

---

<sup>7</sup> Zainuddin Ali. (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

<sup>8</sup> Ahmad, A. (2004). *Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswah.

muzayyadah dari kata ziyadah yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda. Dalam muzayyadah yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.<sup>9</sup>

Hal ini sesuai dengan sabda Nabi saw:

Hadits Tentang Pelelangan

عَنْ أَنَسِ بْنِ مَالِكٍ أَنَّ رَجُلًا مِنَ الْأَنْصَارِ جَاءَ إِلَى النَّبِيِّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ يَسْأَلُهُ فَقَالَ لَكَ فِي بَيْتِكَ شَيْءٌ قَالَ بَلَى جَلَسَ نَلْبَسُ بَعْضَهُ وَنَبْسُطُ بَعْضَهُ وَقَدَحُ نَشْرَبُ فِيهِ الْمَاءَ قَالَ انْتَبِي بِهِمَا قَالَ فَآتَاهُ بِهِمَا فَأَخَذَهُمَا رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ بِيَدِهِ ثُمَّ قَالَ مَنْ يَشْتَرِي هَذَيْنِ فَقَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهِمٍ قَالَ مَنْ يَزِيدُ عَلَي دِرْهِمٍ مَرَّتَيْنِ أَوْ ثَلَاثًا قَالَ رَجُلٌ أَنَا أَخَذُهُمَا بِدِرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا إِيَّاهُ وَأَخَذَ الدِّرْهِمَيْنِ فَأَعْطَاهُمَا الْأَنْصَارِيَّ

Artinya : "Seorang lelaki Anshar datang kepada Nabi shallallahu 'alaihi wasallam dan meminta kepada Beliau. Maka beliau pun bertanya kepadanya: "Apakah di

<sup>9</sup> Ibnu Rusyd. (1992). *Bidayatul Mujtahid Juz II*. Lebanon: Beirut

rumahmu ada sesuatu?" Ia menjawab, "Ya. Sebuah alas pelana yang sebagian kami pakai dan sebagian lagi kami bentangkan, serta sebuah gelas yang kami gunakan untuk minum air." Beliau bersabda: "Berikanlah keduanya itu untukku." Anas berkata, "Orang itu lantas membawa keduanya hingga Rasulullah shallallahu 'alaihi wasallam mengambilnya dengan tangannya, kemudian bersabda: "Siapa yang mau membeli dua barang ini?" Seorang laki-laki berkata, "Saya mau membelinya dengan satu dirham!" Beliau bertanya lagi: "Siapa yang mau menambahnya?" Beliau ulangi pertanyaan itu dua atau tiga kali. Lalu seorang laki-laki berkata, "Saya akan membelinya dengan dua dirham." Lalu Beliau memberikan tersebut kepadanya, kemudian meminta uang pembayarannya seraya memberikannya kepada sahabat Anshar tadi". (HR Tirmidzi).

Dilihat dari perspektif hukum Islam, jual beli lelang telah dipraktikan oleh Rasulullah SAW. Maka, dalam Islam, jual beli sistem lelang ini telah eksis sejak masa Rasulullah SAW. Oleh karena itu tidak aneh kalau lelang kemudian berkembang menjadi salah satu sistem jual beli dan alat hukum. WJS. Poerwadarminta dalam kamus umum bahasa indonesia nya memberikan arti lelang dengan menjual dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang beratas-atasan)<sup>10</sup> untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan yang dimaksud dengan "penjualan dimuka umum" ialah

---

<sup>10</sup> WJS.Poerwadarminta,(1952) *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.hal 580

Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan atas kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.<sup>11</sup>

Penjualan dengan cara tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan di depan seorang Vendumeester (juru lelang) seperti yang disebutkan dalam Superintenden (kepala langsung dari juru lelang) tentang juru lelang pada umumnya pasal 8 disebutkan bahwa juru lelang wajib menjaga ketertiban pada pelelangan, bila perlu minta bantuan kepada kepala kepolisian setempat.

Sebagaimana diketahui bahwa untuk setiap usaha berupa perbuatan atau perjanjian, baik perbuatan itu menyangkut dengan ibadah maupun muamalah di haruskan untuk memenuhi ketentuan syara' yaitu mengenai rukun dan syarat-syaratnya, oleh karena itu pula dalam perjanjian jual beli secara garis besarnya mempunyai tiga rukun yang perlu mendapat perhatian secara cermat yaitu<sup>12</sup> :

- a. Al-aqidaini
- b. Shighat
- c. Ma'bud alaih

---

<sup>11</sup> Rahmat Soemitro, (1987), *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco

<sup>12</sup> Aiyub Ahmad, (2004) *Fiqh Lelang*, Jakarta: Kiswah hal 21

Pertama dari ketiga rukun tersebut diatas merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam menjalin suatu perbuatan muamalah yang memiliki dua komponen yaitu penjual dan pembeli.

Rasulullah SAW menjelaskan mengenai jual beli yang baik agar jangan di kecoh atas terjadi penipuan diantara sesama manusia.

حَدَّثَنَا عَبْدُ اللَّهِ بْنُ مَسْلَمَةَ حَدَّثَنَا مَالِكٌ عَنْ نَافِعٍ عَنْ ابْنِ عُمَرَ رَضِيَ  
اللَّهُ عَنْهُمَا قَالَ نَهَى النَّبِيُّ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ عَنِ النَّجْشِ

Artinya : *“Telah menceritakan kepada kami „Abdullah bin MMaslamah telah menceritakan kepada kami Malik dari Nafi' dari Ibnu 'Umar radliallahu 'anhuma berkata; Nabi shallallahu 'alaihi wasallam melarang dari menambahkan harga barang dagangan yang mengandung unsur penipuan terhadap orang lain”*.(HR.Bukhari)

Adapun tafsir ayat berdasarkan hadis di atas adalah bahwa Najsy (Menaikkan harga untuk menipu pembeli), dan pendapat yang mengatakan Jual beli semacam itu tidak boleh. Disyaratkan pula kepada orang yang akan melakukan aqad (jual beli) agar keduanya sama-sama mempunyai hak, dan sempurna kepemilikannya<sup>13</sup> dalam arti keadaan barang kepunyaan yang menjual, kepunyaan yang di wakikan atau yang menguasai.

Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus di nyatakan. Ketentuan ini

---

<sup>13</sup>Ibn Rusyd, Bidayatul Mujtahid, Terjemahan: Imam Ghazali Said,Dkk Semarang: As-Syifa, 595 H, 99

semua merupakan ketentuan pokok dalam jual beli. Jadi dalam setiap jual beli harus terpenuhi ketentuan tersebut dan begitu pula dalam masalah jual beli sistem lelang harus dilaksanakan segala ketentuan tersebut.

Sebagaimana telah dipaparkan secara singkat mengenai jual beli, salah satu rangkaian dari transaksi jual beli adalah sistem lelang. Karena ketentuan hukum mengenai lelang (jual beli) tidak diperoleh secara tegas, baik nash al- quran maupun as-sunnah, oleh karena itu penulis lebih condong memfokuskan dasar hukum jual beli sistem lelang kepada dasar hukum jual beli. Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syaratnya, sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum

Kebalikan dari jual beli sistem muzayadah ialah munaqashah, yaitu praktik jual beli dimana pihak yang bersaing adalah beberapa pihak penjual yang menawarkan barangnya terhadap satu orang pembeli dengan berdasarkan nilai harga yang paling rendah yang akan terpilih<sup>14</sup>. Berkaitan dengan jual beli muzayadah maupun sistem lelang, tidak jarang dalam kehidupan sehari-hari kita masih menjumpai orang-orang yang masih memiliki persepsi atau pandangan kurang tepat terhadap pelaksanaan jual beli yang diterapkan sistem lelang.

Mereka mengkaitkan praktik sistem lelang dengan jual beli terlarang, yakni jual beli barang yang sudah menjadi tawaran pihak lain (pembeli lain), atau bahkan

---

<sup>14</sup> Ahmad Sarwat, (2018), *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7: Muamalat*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, hlm. 27.

mereka menyamakan kedudukan sistem lelang dengan praktik riba yang didasarkan pada makna dari kata muzayadah sendiri yakni bertambah, saling menambahi, atau ziyadah yang memiliki makna tambahan layaknya makna tambahan dalam sistem riba. Padahal makna tambahan pada sistem lelang adalah berjauhan dengan makna tambahan pada sistem riba.<sup>15</sup>

Riba ialah suatu praktik transaksi yang diharamkan oleh syariat. Sedangkan hukum pelaksanaan muzayadah bukan haram, bahkan dibenarkan dalam islam, yang dilarang ialah mengambil atau membeli barang dengan harga lebih tinggi dari pembeli yang telah disepakati untuk dijual kepadanya. Karena dalam ruang lingkup atau dalam lingkungan agama islam, diperbolehkannya praktik muzayadah atau lelang tentunya tidak terlepas dari batasan-batasan atau ketentuan-ketentuan tertentu. Meskipun begitu, praktik jual beli dengan sistem lelang juga tidak luput dari penyimpangan, tidak jarang masih dijumpai penyimpangan-penyimpangan dalam praktiknya, seperti halnya manipulasi, kolusi, maupun praktik kotor lainnya yang bersifat tidak menguntungkan atau keluar dari ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, utamanya apabila dipandang dari segi pandangan agama islam. Terkadang orang-orang masih belum paham mengenai sistem lelang, mereka mengkaitkan praktik sistem lelang dengan jual beli terlarang, yakni jual beli barang yang sudah menjadi tawaran pihak lain (pembeli lain), atau bahkan mereka menyamakan kedudukan sistem lelang dengan praktik riba yang didasarkan pada

---

<sup>15</sup> Ibnu Rusyd, (1992) *Bidayatul Mujathid*, Beirut: Libanon, hlm. 165.

makna dari kata muzayadah sendiri yakni bertambah, saling menambahi, atau ziyadah yang memiliki makna tambahan layaknya makna tambahan dalam sistem riba.

Menyikapi permasalahan tersebut, maka peneliti mencoba menggali pengetahuan serta memaparkan mengenai perbedaan sistem lelang dengan sistem riba dalam hal makna tambahan serta kaitan sesungguhnya antara jual beli sistem lelang dengan jual beli terlarang karena telah menjadi tawaran orang lain, serta mengkaji mengenai praktik lelang dalam perspektif islam.

Pada masa – masa pandemi covid-19 sekarang ini di bank BRI Cabang Jepara dalam masalah pelelangan dilaksanakan secara online melalui website, didalam website tersebut menyajikan informasi aset-aset yang dijual, baik melalui mekanisme lelang maupun jual damai. Aset-aset yang diinformasikan pada website info lelang ini merupakan aset yang dijadikan jaminan kredit oleh nasabah pada Bank BRI Cabang Jepara, Aset yang diinformasikan dengan status dilelang adalah aset yang transaksi jual belinya dilakukan dengan mekanisme lelang, contohnya lelang tanah. Maksud dari pelelang tersebut guna menutupi kerugian yang diderita bank dalam kaitannya dengan penyediaan fasilitas pembiayaan kepada nasabah.

Berdasarkan latar belakang penulis mengangkat hal-hal terkait diatas dalam bentuk tugas akhir atau skripsi yang kemudian mengangkat judul ***“Pembelian Tanah Dengan Sistem Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam (Studi di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara)”***

## B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Pelaksanaan Pembelian Tanah Secara Lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara?
2. Apakah Pelaksanaan Pembelian Tanah Secara Lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara Sudah Memenuhi Perspektif Hukum Islam?

## C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari yang ingin disampaikan dalam penulisan ini yaitu :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pembelian tanah secara lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara.
2. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan pembelian tanah secara lelang di Bank Rakyat Indonesia cabang Jepara dari sudut perspektif Hukum Islam.

## D. Kegunaan Penelitian.

Penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat, baik secara teoritis maupun secara praktis :

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi acuan atau referensi penelitian serta menambah wawasan bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya.

2. Secara praktis

a. Bagi Bank

Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi pihak Bank mengenai peranannya dalam pembelian tanah yang dilakukan secara lelang dengan hukum islam

b. Bagi masyarakat

Penelitian ini Sebagai upaya untuk memberikan saran dan masukan kepada masyarakat mengenai praktik lelang di Bank, yang tidak bertentangan dengan Hukum Islam.

E. Terminologi

Pembelian : Pembelian adalah Akun yang digunakan untuk mencatat semua pembelian barang dagang dalam satu pendek.<sup>16</sup>

Tanah : Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang berasal dari material induk yang telah mengalami proses lanjut, karena perubahan alami di bawah pengaruh air, udara, dan macam-macam organisme baik yang masih hidup maupun yang telah mati.<sup>17</sup>

---

<sup>16</sup> Soemarno (2013:413), <https://elibrary.unikom.ac.id>, diakses tangga 13 maret 2021 pukul 12:16

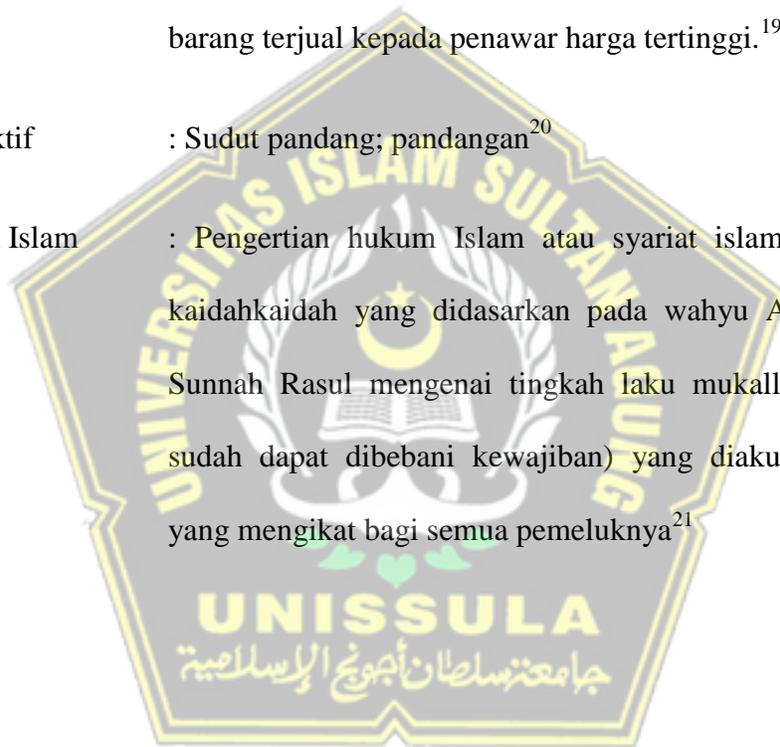
<sup>17</sup> Dokuchaev (1870) dalam Fauizek dkk (2018), <https://eprints.uny.ac.id>, diakses tanggal 13 maret 2021 pukul 12:12

Sistem : Sistem adalah sekumpulan elemen yang saling terkait atau terpadu yang dimaksudkan untuk mencapai suatu tujuan.<sup>18</sup>

Lelang : Lelang adalah proses membeli dan menjual barang atau jasa dengan cara menawarkan kepada penawar, peserta lelang memberikan penawaran harga lebih tinggi, dan kemudian barang terjual kepada penawar harga tertinggi.<sup>19</sup>

Perspektif : Sudut pandang; pandangan<sup>20</sup>

Hukum Islam : Pengertian hukum Islam atau syariat islam adalah sistem kaidahkaidah yang didasarkan pada wahyu Allah SWT dan Sunnah Rasul mengenai tingkah laku mukallaf (orang yang sudah dapat dibebani kewajiban) yang diakui dan diyakini, yang mengikat bagi semua pemeluknya<sup>21</sup>



---

<sup>18</sup> Konsep dasar dan pengertian sistem, Abdul Kadir (2014:61), <http://bpakhm.unp.ac.id>, diakses tanggal 13 maret 2021 pukul 12:26

<sup>19</sup> Pengertian lelang, <https://www.legoas.co.id/pengertian-lelang>, dikases tanggal 6 maret 2021 pukul 20.15

<sup>20</sup> Kamus besar bahasa Indonesia, <https://kbbi.web.id/perspektif>, diakses tanggal 6 maret 2021 pukul 19.57

<sup>21</sup> Eva iryani (2017), *Hukum Islam, Demokrasi Dan Hak Asasi Manusia*, <https://media.neliti.com>, diakses tanggal 6 maret 2021 pukul 13.25

## F. Metode penelitian

### 1. Pendekatan penelitian

Metode pendekatan digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologi. Pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai institusi sosial yang riil dan fungsional dalam sistem kehidupan yang nyata. Pendekatan yuridis sosiologis menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya atau terjun langsung ke lapangan.<sup>22</sup>

### 2. Spesifikasi penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analisis. Penelitian deskriptif analisis yaitu menggambarkan peraturan perundang-undang yang berlaku di kaitkan dengan teori teori hukum dan praktek pelaksanaan hukum positif yang menyangkut permasalahan.<sup>23</sup> Deskriptif karena dalam penelitian ini di harapkan akan diperoleh gambaran yang menyeluruh dan sistematis tentang fokus penelitian, sedangkan analisis karena dari data-data yang diperoleh akan di analisis.

---

<sup>22</sup>Soerjono Soekanto, (1988), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press., hlm. 51.

<sup>23</sup>Ronny Hanitijo Soemitro, (1988), *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia. hlm. 35.

### 3. Sumber data penelitian

Dalam melakukan penelitian, penulis memerlukan beberapa sumber data untuk dijadikan rujukan penulisan laporan dalam melakukan penelitian. Sumber data yang digunakan dapat berupa data primer dan sekunder.

#### a. Data primer

Data primer yaitu data yang langsung dikumpulkan oleh peneliti (atau petugasnya) dari sumber pertamanya.<sup>24</sup>

#### b. Data sekunder

Data sekunder diklasifikasikan menjadi.<sup>25</sup>

##### 1) Bahan hukum primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang utama, sebagai bahan hukum yang bersifat autoritatif, yakni bahan hukum yang mempunyai otoritas. Dalam bahan hukum primer ini penulis menggunakan peraturan yang ada, di mana yang telah dikodifikasikan adalah sebagai berikut :

- a) Undang-undang nomor 04. Tahun 1996 tentang hak tanggungan
- b) Peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 27 /pmk.06/2016 tentang petunjuk pelaksanaan lelang

---

<sup>24</sup> Sumardi Suryabrata,(1987) *Metode Penelitian*, Jakarta: Rajawali. hlm.9

<sup>25</sup> Ketut Suardita, (2017), *Pengenalan Bahan Hukum*. [www.simdos.unud.ac.id](http://www.simdos.unud.ac.id), diakses tanggal 6 Maret 2021 pukul 05.55

c) Peraturan menteri keuangan republik indonesia nomor 113/pmk.06/2019 tentang balai lelang.

d) Hukum Islam

- Yang membolehkan, HR at Tirmidzi.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan hukum sekunder adalah dokumen atau bahan hukum yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer seperti RUU, Buku-Buku, Artikel, Jurnal, hasil penelitian makalah dan lain sebagainya

3) Bahan hukum tersier

Bahan hukum tersier sebagai bahan hukum penunjang yaitu bahan-bahan yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum primer maupun sekunder (kamus, ensiklopedia dll).

4. Populasi penelitian

Populasi penelitian adalah lembaga perbankan yang beroperasi di Jepara. Dikarenakan dengan ruang lingkupnya yang terlalu luas maka penulis membatasi kajian hanya kepada bank BRI saja. Teknik penentuan sampel tersebut menggunakan teknik Non-Probability Sampling dengan bentuk Purposive Sampling, yaitu sampel dipilih secara sengaja dengan berbagai pertimbangan.

## G. Sistematika Penulisan

Untuk mempermudah mencari laporan penelitian ini perlu adanya sistematika penulisan. Penyusunan skripsi ini terbagi dalam empat bab yang tersusun secara sistematis, tiap-tiap bab memuat hal yang berbeda-beda tapi merupakan satu kesatuan yang saling berhubungan, secara sistematika penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

### Bab I : Pendahuluan

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab selanjutnya, dalam bab ini terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian dan sistematika penulisan.

### Bab II : Studi Pustaka

Dalam bab ini berisi tentang tinjauan hukum meliputi Tinjauan umum tentang lelang yang berisi tentang pengertian lelang, dasar hukum lelang, jenis-jenis lelang. Tinjauan umum tentang tanah yang berisi tentang pengertian tanah, hak atas tanah, hak-hak penguasaan atas tanah, macam-macam hak atas tanah, hapusnya hak atas tanah, fungsi sosial tanah. Tinjauan umum tentang hak tanggungan yang berisi tentang pengertian hak tanggungan, subjek dan objek hak tanggungan. Prespektif islam tentang hak tanggungan yang berisi tentang syariat islam mengenai hak tanggungan, konsep fikih mengenai hak tanggungan.

### Bab III : Hasil Penelitian dan Pembahasan

Dalam bab ini diuraikan tentang pelaksanaan pembelian tanah dengan sistem lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara dan analisis hukum islam terhadap pelaksanaan lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara.

#### Bab IV : Penutup

Dalam bab ini penulis akan mengisi dengan kesimpulan dari penelitian dan saran-saran yang merupakan sumbangan pemikiran dari penulis yang berkaitan dengan penelitian ini.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Lelang

##### 1. Pengertian Lelang

Pada awalnya lelang diatur dalam *Vendu Reglement*, dimana dalam Pasal 1 menyebutkan bahwa "penjualan di muka umum" ialah pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberitahu tentang pelelangan atau penjualan atau kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui atau mendaftarkannya.

Selanjutnya keluarlah Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor : 304/ KMK.01/2002 tentang petunjuk pelaksanaan lelang dalam Pasal 1 ayat 1 menyebutkan : "*Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik termasuk internet dengan cara penawaran harga secara lisan dan atau tertulis yang didahului dengan usaha perminat*".<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Benny Riyanto R, (2015), Lelang Melalui Internet, Jurnal Hukum, Vol.XV, No.1, Juni.

Lelang atau Penjualan dimuka umum adalah suatu penjualan barang yang dilakukan didepan khalayak ramai dimana harga barang- barang yang ditawarkan kepada pembeli setiap saat semakin meningkat.<sup>27</sup> Selain itu, pasal 1 Vendu Reglement (VR) yang merupakan aturan pokok lelang yang dibawa oleh belanda menyebutkan: *“penjualan umum (lelang) adalah penjualan barang- barang yang dilakukan kepada umum dengan penawaran harga yang meningkat atau dengan pemasukan harga dalam sampul tertutup, atau kepada orang-orang yang diundang atau sebelumnya diberitahu mengenai pelelangan atau penjualan itu, atau diizinkan untuk ikut-serta, dan diberi kesempatan untuk menawar harga, menyetujui harga yang ditawarkan atau memasukkan harga dalam sampul tertutup”*.

Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu Pelaksanaan Lelang), adalah 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.<sup>28</sup> Peralihan hak kepemilikan objek lelang melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

---

<sup>27</sup> Salim HS, (2011), Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia, Jakarta: Rajawali Pers.

<sup>28</sup> Mboeik, M. C. (2019). Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak Megarisa. Jurnal Kenotariatan Narotama, 1, 128–143

Rahmat Soemitro di dalam bukunya, yang di kutip dari Polderman menyatakan bahwa penjualan umum adalah alat untuk mengadakan perjanjian atau persetujuan yang paling menguntungkan untuk si penjual dengan cara menghimpun para peminat.<sup>29</sup>

Polderman selanjutnya mengatakan bahwa yang merupakan syarat utama adalah menghimpun para peminat untuk mengadakan perjanjian jual beli yang paling menguntungkan si penjual.

Menurut Kepmenkeu nomor 304/KMK.01/2002 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 ayat (1) menyebutkan: *"Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum baik secara langsung maupun melalui media elektronik dengan cara penawaran harga secara lisan dan/ atau tertulis yang didahului dengan usaha mengumpulkan peminat"*.

Artinya, saat ini Lelang dapat dilakukan menggunakan media elektronik melalui internet atau Lelang Online. Dalam peraturan Menteri Keuangan, yang dimaksud dengan Lelang adalah 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.<sup>30</sup> Maka dengan demikian, syarat dari penjualan umum secara garis besar adalah hanya ada dua, yaitu:

---

<sup>29</sup> Rahmat Soemitro, (1987), *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco.hal 106

<sup>30</sup> Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang *Petunjuk Pelaksanaan Lelang* Pasal 1 ayat (1)

- 1) Pengumpulan para peminat
- 2) Adanya kesempatan yang diberikan untuk mengajukan penawaran yang bersaing seluas-luasnya.

## 2. Dasar Hukum Lelang

Ada beberapa aturan khusus yang mengatur tentang lelang, yaitu:

- 1) *Vendu Reglement* (Peraturan Lelang) yang dimuat dalam *Staatsblaad* nomor 189 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 3 tahun 1941. *Vendu Reglement* mulai berlaku tanggal 1 April 1908, merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang.
- 2) *Vendu Instructie* (Instruksi Lelang) *Staatsblaad* nomor 190 tahun 1908 sebagaimana telah beberapa kali diubah dan terakhir dengan *staatsblaad* nomor 85 tahun 1930. *Vendu Instructie* merupakan ketentuan-ketentuan yang melaksanakan *Vendu Reglement*.
- 3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- 4) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 158/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 174/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas I
- 5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 159/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 175/PMK.06/2010 Tentang Pejabat Lelang Kelas II
- 6) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 160/PMK.06/2013 atas perubahan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 176/PMK.06/2010 Tentang Balai Lelang

### 3. Jenis-jenis Lelang

Jenis lelang berbeda satu sama lain sesuai dengan kategorinya, namun secara garis besar, jenis lelang dapat di kelompokkan sebagai berikut:

#### a. Lelang Eksekusi

##### 1) Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)

Lelang Eksekusi Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN) adalah pelayanan lelang yang diberikan kepada Panitia Urusan Piutang Negara (PUPN)/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) dalam rangka proses penyelesaian pengurusan piutang negara atas barang jaminan/sitaan milik

Penanggung hutang yang tidak membayar hutangnya kepada negara berdasarkan UU No. 49 tahun 1960 Tentang Panitia Pengurusan Piutang Negara. Lelang benda yang berasal dari sitaan yang dilakukan oleh BUPN yaitu hasil lelang dari benda- benda jaminan si debitur kepada badan pemerintah atau kepada BUMN atau kepada BUMD, dan sebagainya.

##### 2) Lelang Eksekusi Pengadilan Negeri

Lelang eksekusi Pengadilan Negeri (PN)/ Pengadilan Agama (PA) adalah lelang yang diminta oleh panitera PN/PA untuk melaksanakan keputusan hakim pengadilan yang telah berkekuatan pasti, khususnya dalam rangka perdata,

termasuk lelang hak tanggungan, yang oleh pemegang hak tanggungan telah diminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi kepada ketua pengadilan.<sup>31</sup>

### 3) Lelang Eksekusi Pajak (Pajak Pemerintah Pusat/Daerah)

Lelang sita pajak adalah lelang atas sitaan pajak sebagai tindak lanjut penagihan piutang pajak terhadap negara baik pajak pusat maupun pajak daerah. Dasar hukum dari pelaksanaan lelang ini adalah Undang-Undang No. 19 Tahun 1997 Tentang Penagihan Pajak Dengan Surat Paksa. Dalam praktek, lelang sita pajak lebih sering semacam shock therapy bagi para wajib pajak, agar mereka segera membayar pajak tunggakan yang terhutang. Lelang dari benda sitaan pajak, yaitu harta kekayaan wajib pajak yang disita oleh juru sita pajak, kemudian dilelang, hasilnya digunakan untuk melunasi pajak yang terutang dan disetor dalam kas negara, sedangkan lebihnya harus dikembalikan kepada wajib pajak. Lelang eksekusi pajak ini tetap dapat dilaksanakan tanpa dihadiri oleh penanggung pajak.<sup>32</sup>

### 4) Lelang Eksekusi Harta Pailit

Lelang eksekusi harta pailit adalah Lelang yang dilakukan oleh pejabat lelang kelas I atas perintah putusan Pengadilan Niaga yang dinyatakan Pailit, dalam hal

---

<sup>31</sup> Purnama T. Sianturi, (2008), Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang, Bandung: CV. Mandar Maju. h. 57

<sup>32</sup> Marihot Pahala Siahaan, (2010), Hukum Pajak Formal, Yogyakarta: Graha Ilmu. h. 138

adanya gugatan terhadap suatu Badan Hukum (termasuk Perseroan) dimana debitur tidak dapat membayar utang-utangnya terhadap kreditur.

#### 5) Lelang Eksekusi Barang Temuan, Sitaan, dan Rampasan Kejaksaan/Penyidik

Lelang barang temuan adalah barang-barang yang ditemukan oleh penyidik dan telah diumumkan dalam jangka waktu tertentu tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya. Barang temuan kebanyakan berupa hasil hutan yang disita oleh penyidik tetapi tidak ditemukan tersangkanya dan telah diumumkan secara patut, tetapi tidak ada yang mengaku sebagai pemiliknya.

Lelang barang sitaan adalah lelang terhadap barang-barang yang disita sebagai barang bukti sitaan perkara pidana yang karena pertimbangan sifatnya cepat rusak, busuk, dan berbahaya atau biaya penyimpanannya terlalu tinggi, dijual mendahului keputusan pengadilan berdasarkan pasal 45 Kitab Undang-Undang Acara Pidana setelah mendapatkan izin dari ketua pengadilan tempat perkara berlangsung. Uang hasil lelang dipergunakan sebagai bukti dalam perkara. Lelang barang rampasan adalah Lelang benda yang berasal dari rampasan suatu perkara pidana dan lelang benda rampasan itu hasilnya disetorkan pada kas negara sebagai hasil penerimaan APBN.

#### 6) Lelang Eksekusi Jaminan Fidusia

Lelang eksekusi jaminan fidusia adalah lelang terhadap objek fidusia karena debitur cedera janji atau wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang

nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia. Dalam hal ini kreditor tidak perlu meminta fiat (persetujuan resmi) eksekusi dari Ketua Pengadilan Negeri apabila akan menjual secara lelang barang jaminan kredit yang diikat fidusia, jika debitor cedera janji atau wanprestasi.

#### 7) Lelang Eksekusi Barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai.

Lelang eksekusi barang Direktorat Jenderal Bea dan Cukai (barang tak bertuan) dapat diadakan terhadap barang yang dinyatakan tidak dikuasai, barang yang dikuasai Negara dan barang yang menjadi milik Negara yang merupakan pengelompokan menurut Direktorat Bea dan Cukai. Lelang barang tak bertuan dimaksudkan untuk menyebut lelang yang dilakukan terhadap barang yang dalam jangka waktu yang ditentukan tidak dibayar bea masuknya.

#### b. Lelang Non-Eksekusi Wajib

Merupakan lelang barang inventaris instansi pemerintah pusat/daerah dalam rangka penghapusan barang milik/dikuasai negara yang dilaksanakan atas permintaan pihak yang menguasai atau memiliki suatu barang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dijual secara lelang. Barang yang dimiliki negara adalah barang yang pengadaannya bersumber dari dana yang berasal dari APBN, APBD, serta sumber-sumber lainnya atau barang yang nyata-nyata dimiliki negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### c. Lelang Non-Eksekusi Sukarela

### 1) Lelang Sukarela Barang Milik Swasta

Lelang sukarela/swasta adalah jenis pelayanan lelang atas permohonan masyarakat secara sukarela. Jenis pelayanan ini sedang dikembangkan untuk dapat bersaing dengan berbagai bentuk jual beli individual/ jual beli biasa yang dikenal di masyarakat. Lelang sukarela yang saat ini sudah berjalan antara lain lelang barang seni seperti carpet dan lukisan, serta lelang sukarela yang diadakan Balai Lelang.

### 2) Lelang Sukarela aset BUMN/BUMD berbentuk Persero

Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 12 tahun 1998 tentang Perusahaan Perseroan (Persero) mengatur, bagi persero tidak berlaku Instruksi Presiden Nomor 1970 tentang Penjualan dan/atau Pemindahtanganan Barang-barang yang dimiliki/dikuasai negara, yang harus melalui Kantor Lelang. Dalam penjelasan Pasal 37 dinyatakan guna memberikan keleluasaan pada Persero dan Persero Terbuka dalam melaksanakan usahanya, maka penjualan dan pengalihan barang yang dimiliki/dikuasai Negara, dinyatakan tidak berlaku. Persero tidak wajib menjual barangnya melalui lelang atau dapat menjual barang asetnya tanpa melalui lelang. Jika persero memilih cara penjualan lelang, maka lelang tersebut termasuk jenis lelang sukarela.

### d. Lelang Online

Lelang secara online dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang Email (ALE). ALE dapat dibuka pada alamat domain <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id> dengan tata cara sebagai berikut:

- 1) Peserta lelang harus sign in (bagi yang sudah pernah mendaftar) atau sign up (bagi yang belum pernah mendaftar) pada alamat domain tersebut untuk mendaftarkan username dan password masing-masing. Ada beberapa data yang harus dilengkapi dalam proses registrasi tersebut sehingga email yang didaftarkan harus valid.
- 2) Peserta lelang akan memperoleh kode aktivasi yang dikirim ke alamat email masing-masing. Kode aktivasi digunakan untuk mengaktifkan username.
- 3) Setelah aktif, peserta lelang memilih jenis objek lelang pada katalog yang tersedia.
- 4) Setelah memastikan jenis objek lelang yang dipilihnya, peserta lelang diwajibkan untuk mendaftarkan nomor identitas KTP dan NPWP serta mengunggah softcopy nya, dan juga mendaftarkan nomor rekening bank atas nama peserta lelang guna kepentingan pengembalian uang jaminan bagi peserta yang tidak ditunjuk sebagai pemenang.
- 5) Peserta lelang akan memperoleh nomor Virtual Account (VA) atau nomor rekening sebagai tujuan penyetoran uang jaminan lelang. nomor VA dapat

dilihat dalam menu “Status Lelang” pada ALE sesuai username masing-masing.

- 6) Peserta lelang harus menyetorkan uang jaminan sesuai dengan jumlah/nominan yang telah disarutkan penjual dan paling lambat 1 (satu) hari sebelum pelaksanaan lelang.
- 7) Penyetoran uang jaminan lelang ditujukan ke nomor VA masing-masing peserta lelang dan dapat dilakukan melalui berbagai jalur seperti ATM, sms-banking, i-banking dan teller bank.
- 8) Setelah uang jaminan diterima di rekening penampungan penjual dan peserta lelang dinyatakan bersih dari daftar pihak yang dikenai sanksi tidak diperbolehkan mengikuti lelang, maka peserta lelang akan memperoleh kode token yang akan digunakan untuk menawar objek lelang yang dikirimkan ke email masing-masing.
- 9) Penawaran diajukan dengan cara menekan tombol “tawar (bid)” dalam menu “status lelang” pada ALE. Penawaran dapat diajukan berkali-kali sampai batas waktu penawaran ditutup.
- 10) Setelah penawaran lelang berakhir, seluruh penawaran lelang direkapitulasi oleh ALE dan dapat dilihat oleh peserta lelang pada ALE. Seluruh peserta lelang (baik pemenang maupu peserta lelang) akan mendapatkan informasi melalui email masing-masing mengenai hak dan kewajibannya.
- 11) Pelunasan kewajiban pembayaran lelang oleh pembeli dilakukan paling lama 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang, sedangkan pengembalian uang

jaminan peserta lelang yang tidak ditunjuk sebagai pemenang dilakukan saat itu juga. Setiap pelunasan dan pengembalian uang jaminan ditujukan ke nomor VA masing-masing.<sup>33</sup>

Dalam hal Balai Lelang yang bertindak sebagai penjual, maka syarat dan ketentuan ditentukan oleh Balai Lelang tersebut yang dapat dilihat di website masing-masing Balai Lelang. Sedangkan untuk prosedur ataupun tata cara pelaksanaannya sama seperti tata cara pelaksanaan lelang online oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dan untuk barang yang berada diluar kedudukan pembeli lelang maka pengirimannya dilakukan sesuai permintaan pembeli dimana seluruh biaya ditanggung oleh pembeli.

Persamaan mendasar dari tiap-tiap jenis lelang tersebut terletak pada pihak yang terlibat di dalamnya serta prosedur pelaksanaan lelang tersebut. Dalam semua jenis lelang harus ada Penjual/ Pemilik barang, peserta lelang, dan Pejabat Lelang, tapi pengecualian untuk Pejabat Lelang yaitu bahwa dalam Lelang Eksekusi dan Lelang Non Eksekusi Wajib yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas I, dan untuk Lelang Non Eksekusi Sukarela yang berwenang adalah Pejabat Lelang Kelas II. Sedangkan untuk perbedaannya terletak pada objek lelang dan syarat dari masing-masing jenis lelang tersebut.

---

<sup>33</sup> DJKN, "Tata Cara Lelang Online" Artikel diakses pada 24 Februari 2014 dari <https://www.lelangdjkn.kemenkeu.go.id/prosedur>

## B. Tinjauan Umum Tentang Tanah

### 1. Pengertian Tanah

Tanah adalah bagian yang terdapat pada kerak bumi yang tersusun atas mineral dan bahan organik. Tanah merupakan salah satu penunjang yang membantu kehidupan semua makhluk hidup yang ada di bumi. Tanah sangat mendukung terhadap kehidupan tanaman yang menyediakan udara dan air di bumi. selain itu, Tanah juga merupakan tempat hidup berbagai mikroorganisme yang ada di bumi dan juga merupakan tempat berpijak bagi sebagian makhluk hidup yang ada di darat. Didalam kehidupan manusia Tanah merupakan salah satu bagian terpenting yang terkadang sering menimbulkan masalah tentang batas-batas dan wilayah-wilayah yang telas dikuasai oleh manusia itu sendiri.<sup>34</sup>

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.<sup>35</sup> Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang

---

<sup>34</sup> Umar Ma'ruf, Rifan Agrisal Ruslan, (2017), *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara*, Vol. 4 No. 3 September.

<sup>35</sup> Boedi Harsono, (1994), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan , Jakarta

langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.<sup>36</sup>

## 2. Hak Atas Tanah

### Pengertian Hak Atas Tanah Menurut UUPA

Pada pasal 33 ayat (1) UUD 1945, dikatakan bahwa: *“bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara”*.

Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat. Hak menguasai dari Negara termasuk dalam UUPA (Pasal 1 ayat 2) memberi wewenang kepada Negara untuk :

- 1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- 2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan

---

<sup>36</sup> Supriadi, (2010), *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 3

Eksplorasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA)<sup>37</sup>

### 3. Hak-hak Penguasaan Atas Tanah

Penguasaan secara yuridis dilandasi hak, yang dilindungi hukum dan pada umumnya memberikan kewenangan bagi pemegang hak untuk menguasai tanah secara fisik. Tetapi ada juga penguasaan yuridis walaupun memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik, tetapi penguasaan tanahnya justru dilakukan oleh pihak lain. Misalnya pada kasus apabila tanah yang dimiliki oleh pemegang hak disewakan kepada pihak lain dan secara otomatis yang menyewa tersebut dapat menguasai secara fisik.

Di dalam hukum tanah yang berlaku di Indonesia, dikenal pula penguasaan atas tanah secara yuridis yang tidak memberikan kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya apabila terjadi kredit di Bank dengan pengikatan tanah sebagai jaminannya, kreditor pemegang hak jaminan atas tanah tersebut sebenarnya mempunyai hak penguasaan atas tanah yang dijadikan agunan

---

<sup>37</sup> Dyara Radhite Oryza F, (2018), *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta

tersebut secara yuridis, tetapi penguasaan tanahnya secara fisik masih ada pada pemilik tanah.

#### 4. Macam-macam Hak atas Tanah

##### a. Hak Atas Tanah Bersifat Tetap

Hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16 yaitu :

##### 1) Hak milik (HM)

Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atau badan hukum atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Berdasarkan Pasal 20 UUPA di sebutkan bahwa sifat-sifat Hak Milik yang membedakan dan hak-hak lainnya.

Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak tersebut merupakan hak mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat sebagai hak eigendom seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara. Sifat demikian bertentangan dengan sifat hukum adat dan fungsi sosial dan tiap-tiap hak. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” mempunyai maksud untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lainnya yaitu untuk menunjukkan bahwa diantara hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki, hak rniliklah yang terkuat dan terpenuh.

Dengan demikian maka pengertian terkuat seperti yang dirumuskan dalam Pasal 571 KUHPerdara berlainan dengan yang dirumuskan dalam Pasal 20 UUPA. Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan hak milik adalah hak turun dan memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.<sup>38</sup>

## 2) Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian, perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.<sup>39</sup>

## 3) Hak Guna Bangunan

---

<sup>38</sup> Boedi, Harsono, (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, h 292

<sup>39</sup> Effendy Perangin, (2005), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal 258.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.<sup>40</sup>

#### 4) Hak Pakai

Dalam pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam

---

<sup>40</sup> Dyara Radhite Oryza F, (2018), *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta, hal 275

Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

#### 5) Hak Sewa

Pengertian hak sewa atas tanah adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik pihak lain dengan kewajiban membayar uang sewa pada tiap-tiap waktu tertentu. Peraturan dasar Hak sewa diatur dalam pasal 44 dan 45 UUPA No 5 Tahun 1960. Dalam hukum adat hak sewa sering disebut dengan “jual tahunan”

Hapusnya Hak sewa atas tanah karena beberapa hal diantaranya: waktunya berakhir, diberhentikan sebelum waktunya berakhir, dilepas dan dicabut.

#### 6) Hak Membuka Tanah dan Hak Memungut Hasil Hutan

Dalam pasal 46 ayat (1) dan (2) UUPA menyatakan bahwa:

- a) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia dan diatur dengan peraturan pemerintah.
- b) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.<sup>41</sup>

---

<sup>41</sup> Boedi, Harsono, (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal. 19

Lebih lanjut hak membuka tanah dan memungut hasil hutan di atur dalam Lampiran Instruksi Presiden Nomor 1 Tahun 1976, tanggal 13 Januari 1976 Tentang Pedoman Sinkronisasi Pelaksanaan Tugas Keagrariaan, Dengan Bidang Tugas Kehutanan, Pertambangan, Transmigrasi Dan Pekerjaan Umum, mengenai pelaksanaan pemberian hak pengusaha hutan dan hak pemungutan hasil hutan

#### 5. Hapusnya Hak Atas Tanah

- a. Jangka waktu yang berakhir
- b. Dibatalkan sebelum jangka waktunya berakhir karena syarat sesuatu yang tidak dipenuhi
- c. Dilepaskan secara suka rela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
- d. Dicabut untuk kepentingan umum
- e. Ditelantarkan
- f. Tanahnya Musnah
- g. Beralih ke warganegara asing (khusus Hak Milik) atau badan hukum asing (khusus HGU dan HGB)

#### 6. Fungsi Sosial Tanah

Fungsi sosial tanah sebagaimana dimaksud dengan Pasal 6 UUPA mengandung beberapa prinsip keutamaan antara lain :

- 
- a. Mengutamakan sesuatu hal-hal yang penting mengenai hak-hak atas tanah yang merumuskan secara singkat sifat kebersaam atau kemasyarakatan hak-hak atas tanah menurut prinsip hukum tanah nasional. Dalam konsep hukum tanah nasional memiliki sifat komunistik religious, yang mengatakan bahwa seluruh bumi, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalam wilayah Republik Indonesia, sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, adalah bumi, air, dan ruang angkasa, bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan nasional.
- b. Tanah yang di haki seseorang tidak hanya mempunyai fungsi bagi yang mempunyai hak itu saja tetapi juga bagi bangsa Indonesia seluruhnya. Sebagai konsekuensinya dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan tidak hanya kepentingan individu saja yang dijadikan pedoman, tetapi juga harus diingat dan diperhatikan kepentingan pribadi dan kepentingan masyarakat.
- c. Fungsi sosial baik hak-hak atas tanah mewajibkan pada yang mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan sesuai dengan keadaan artinya keadaan tanah, sifat dan tujuan pemberian haknya. Hal tersebut dimaksudkan agar tanah dapat dipelihara dengan baik dan dijaga kualitas kesuburan serta kondisi tanah sehingga kemanfaatan tanahnya dinikmati tidak hanya oleh pemilik hak atas tanah saja tetapi juga masyarakat lainnya. Oleh karena itu kewajiban memelihara tanah itu tidak saja dibebankan kepada pemiliknya atau pemegang haknya, melainkan juga menjadi beban bagi setiap

orang, badan hukum atau instansi yang mempunyai suatu hubungan hukum dengan tanah.

## C. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan

### 1. Pengertian Hak Tanggungan

Menurut Pasal 1 ayat (1) UUHT disebutkan pengertian Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah: “Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya.

Ciri-ciri Hak Tanggungan antara lain :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya atau yang dikenal dengan *droit de preference*.
- b. Selalu mengikuti objek yang dijamin dalam tangan siapapun benda itu berada atau disebut dengan *droit do suit*. Keistimewaan ini ditegaskan dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Walaupun objek Hak Tanggungan sudah dipindahkan hanya kepada pihak lain, kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap masih berhak untuk menjualnya melalui pelelangan umum jika debitur cedera janji.

- c. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum bagi pihak yang berkepentingan.
- d. Mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan kemudahan dan kepastian kepada kreditur dalam pelaksanaan eksekusi.<sup>42</sup>

Hak Tanggungan yang diatur dalam UUHT pada dasarnya adalah Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak atas tanah. Namun, pada kenyataannya seringkali terdapat benda-benda berupa bangunan, tanaman dan hasil karya yang secara tetap merupakan satu kesatuan dengan tanah yang dijadikan jaminan turut pula dijamin. Sebagaimana diketahui bahwa Hukum Tanah Nasional didasarkan pada hukum adat, yang menggunakan Asas Pemisahan Horizontal, yang menjelaskan bahwa setiap perbuatan hukum mengenai hak-hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu mempunyai 4 ( empat ) asas, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan (*asas droit de preference*). Hal ini berarti bahwa Kreditor pemegang Hak Tanggungan mempunyai hak untuk didahulukan di dalam mendapatkan

---

<sup>42</sup> Amin Purnawan dan Wahyuning Ajimat, (2017) *Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)*, Unissula, Vol. 4 No. 4 Desember

pelunasan atas piutangnya daripada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Dalam hal ini apabila debitor cidera janji (wanprestasi) maka kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain, yang bukan pemegang hak tanggungan atau kreditor pemegang hak tanggungan dengan peringkat yang lebih rendah.<sup>43</sup>

- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada (*asas droit de suite*). Artinya benda-benda yang dijadikan objek Hak Tanggungan itu tetap terbebani Hak Tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun Hak Tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.<sup>44</sup>

*Sifat droit de suite* ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan kreditor selaku pemegang Hak Tanggungan karena kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi jika debitor cidera janji walaupun obyek dari Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain.

- a. Memenuhi asas spesialitas dan publisitas.

---

<sup>43</sup> Purwahid Patrik, (2004), *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung, hal. 53

<sup>44</sup> Sutan Remy Syahdeini, (2004), *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 383.

Asas spesialisitas maksudnya benda yang dibebani Hak Tanggungan itu harus ditunjuk secara khusus. Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan harus disebutkan secara tegas dan jelas mengenai benda yang dibebani itu berupa apa, dimana letaknya, berapa luasnya, apa batas-batasnya, dan apa bukti pemilikinya. Adapun asas Publisitas artinya hal pembebanan Hak Tanggungan tersebut harus dapat diketahui oleh umum, untuk itu terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan harus didaftarkan. Untuk sahnya pembebanan Hak Tanggungan dipersyaratkan bahwa wajib disebut secara jelas piutang yang mana dan sampai sejumlah berapa yang dijamin, serta benda-benda yang mana yang dijadikan jaminan. Hal ini yang disebut pemenuhan syarat spesialisitas, yang menurut Pasal 11 ayat (1) UUHT selain identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, serta domisili masing-masing wajib dicantumkan dalam APHT yang bersangkutan. Selain disebut dalam APHTnya, hak tanggungan yang diberikan juga wajib untuk didaftarkan sehingga adanya hak tanggungan serta apa yang disebut dalam akta itu dapat dengan mudah diketahui oleh yang berkepentingan karena tata usaha pendaftaran yang ada di Kantor Pertanahan terbuka bagi umum, yang merupakan pemenuhan syarat publisitas dan diatur dalam Pasal 13 UUHT.<sup>45</sup>

b. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

---

<sup>45</sup> Sutan Remy Syahdeini, (2004), *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 42

Artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.<sup>46</sup> Kemudahan dan kepastian pelaksanaan eksekusi terjadi dengan adanya sifat hak melakukan eksekusi dari pemegang Hak Tanggungan dengan mencantumkan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” pada sertipikat Hak Tanggungan.

Hal ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat Hak Tanggungan, sehingga apabila debitor cidera janji, maka benda jaminan siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan Hukum Acara Perdata.

Lahirnya lembaga Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam UUPA dan UUHT dirasakan dapat mengakomodasi kebutuhan lembaga perbankan sebagai upaya mengamankan kredit yang disalurkan kepada masyarakat. Perkembangan dunia perkreditan dapat memicu lajunya pembangunan dan pertumbuhan ekonomi nasional. Kelahiran UUHT juga dirasakan dapat menciptakan iklim perkreditan yang kondusif dan sehat, karena peraturan perundang-undangan sebelumnya dianggap tidak mampu memberikan rasa aman (termasuk lembaga jaminan atas tanah yang ada sebelumnya, yakni *Hypotheek* dan *Credietverband*). Salah satu persoalan yang sering muncul berkaitan dengan lembaga jaminan atas tanah sebelum Hak Tanggungan adalah

---

<sup>46</sup> Boedi, Harsono, (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal. 15

rumitnya eksekusi obyek hak jaminan karena memakan waktu lama, biaya lebih tinggi dan hasil yang tidak menjanjikan. Kondisi demikian jelas tidak menguntungkan bagi lembaga perbankan yang dalam kinerjanya selalu mengutamakan efisiensi dengan menghindari ekonomi biaya tinggi (*high cost economy*).

## 2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hukum dalam pembebanan hak tanggungan adalah pemberi hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan dapat perorangan atau badan hukum, yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan. Umumnya pemberi hak tanggungan adalah debitor sendiri. Tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan bukan milik debitor. Bisa juga debitor dari pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain atau debitor bersama pihak lain, jika benda yang dijadikan jaminan milik bersama. Juga mungkin bangunan milik suatu Perseroan Terbatas, sedang tanah milik direktornya, sedangkan pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang atau sering disebut kreditor.<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> H. Salim HS., (2005), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Radja Grafindo Persada, Jakarta, hal 97

Menurut ketentuan yang diatur dalam Pasal 8 UUHT bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah “orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.” Dengan demikian, karena objek Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara, sejalan dengan ketentuan Pasal 8 Undang-undang Hak Tanggungan itu yang dapat menjadi pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Negara.<sup>48</sup> Pada umumnya pemberi Hak Tanggungan adalah debitor itu sendiri (yang berhutang), tetapi dimungkinkan juga pihak lain, jika yang dijadikan jaminan hutang bukan milik debitor. Bisa juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu masing-masing kepunyaan debitor dan pihak lain, misalnya bangunan milik suatu Perseroan Terbatas sedangkan tanahnya milik direktornya.<sup>49</sup>

Pasal 9 UUHT, menyebutkan bahwa pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Orang itu bisa orang asing dan bisa juga badan hukum asing, baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesi.

---

<sup>48</sup> Sutan Remy Syahdeini, (2004), *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 75

<sup>49</sup> Boedi, Harsono, (1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta, hal. 431

Mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan. Di dalam suatu perjanjian hak tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menjaminkan objek hak tanggungan (debitor);
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu orang atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari pihutang yang diberikannya<sup>50</sup>

Subjek Hak Tanggungan selain Warga Negara Indonesia adalah Warga Negara Asing. Dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek hak tanggungan, bagi warga negara asing juga dimungkinkan untuk dapat menjadi subjek hak tanggungan apabila memenuhi syarat. Sebagai pemegang hak tanggungan yang berstatus Warga Negara Indonesia, badan hukum Indonesia, Warga Negara Asing atau badan hukum asing tidak disyaratkan harus berkedudukan di Indonesia. Oleh karena itu jika perjanjian kreditnya dibuat di luar negeri dan pihak pemberi kreditnya orang asing atau badan hukum asing yang berdomisili di luar negeri dapat pula menjadi pemegang Hak Tanggungan, sepanjang perjanjian kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Republik Indonesia, hal ini sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT)

---

<sup>50</sup> Andrian Sutedi,( 2010), *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 54

Untuk dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, termasuk Hak Tanggungan, benda yang bersangkutan harus memenuhi syarat-syarat yang tersurat dalam Undang-undang Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam penjelasan umum angka 5 dan Pasal 4 ayat (1) sebagai berikut:

- 1) Dapat dinilai dengan uang karena utang yang dijamin berupa uang;
- 2) Termasuk hak yang terdaftar dalam daftar umum karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 3) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan utang akan dijual dimuka umum;
- 4) Memerlukan penunjukan dengan Undang-undang.<sup>51</sup>

Sehubungan dengan persyaratan di atas dan berdasarkan Pasal 4 UUHT, yang merupakan objek Hak Tanggungan adalah:

- 1) Hak Milik
- 2) Hak guna usaha
- 3) Hak guna bangunan
- 4) Hak pakai, baik hak pakai atas tanah Negara maupun hak pakai atas tanah hak milik

Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan

---

<sup>51</sup> Andrian Sutedi, (2010), *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal 436

milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan dalam akta pemberian Hak tanggungan yang bersangkutan

Hak pakai yang tidak dapat dipindah tangankan:

- 1) Hak Pakai atas tanah Negara tertentu, yang walaupun wajib didaftarkan tetapi tidak dapat dipindah tangankan. Misal: Hak Pakai atas nama Badan Keagamaan, Badan Sosial, Perwakilan Negara Asing.
- 2) Hak Pakai atas tanah pemerintah yang tidak dapat dipindah tangankan
- 3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang masih mentah atau belum selesai didaftarkan.

Selain objek-objek tanah Hak Pakai yang tidak dapat dipindah tangankan, juga ada beberapa tanah yang tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, yaitu:

- 1) Tanah milik yang sudah diwakafkan
- 2) Tanah-tanah yang diperlukan untuk peribadatan dan keperluan suci lainnya
- 3) Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang sudah diwakafkan

UUHT juga membuka kemungkinan membebankan tanah berikut atau tidak berikut bangunan atau tanaman yang ada di atasnya. Sebagaimana diketahui bahwa hukum tanah nasional didasarkan pada hukum adat yang dalam hubungannya dengan bangunan dan tanaman menggunakan asas pemisahan horizontal, dimana menurut asas tersebut bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian

tanah yang bersangkutan, maka perbuatan- perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan/atau tanaman yang ada di atasnya.<sup>52</sup>

Hak-hak atas Tanah seperti ini merupakan hak-hak yang sudah dikenal dan diatur di dalam Undang-Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960. Namun selain hak-hak tersebut, ternyata dalam Pasal 4 ayat (2) UUHT ini memperluas hak-hak tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang selain hak-hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT, objek hak tanggungan dapat juga berupa:

- 1) Hak Pakai atas tanah Negara. Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib di daftarkan dan menurut sifatnya dapat di pindahtanggankan dan dibebani dengan hak tanggungan.
- 2) Begitu pula dengan Rumah Susun dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara (Pasal 27 jo Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun) juga dimasukkan dalam objek hak tanggungan. Bahkan secara tradisional dari Hukum Adat memungkinkan bangunan yang ada di atasnya pada suatu saat diangkat atau dipindahkan dari tanah tersebut.

Menurut pasal 5 UUHT, suatu objek hak tanggungan dapat dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan guna menjamin pelunasan lebih dari satu

---

<sup>52</sup> Suardi, (2005), *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta, hal 168-169

utang. Artinya, bahwa suatu objek hak tanggungan dapat dibebani lebih dari satu hak tanggungan sehingga terdapat pemegang hak tanggungan peringkat pertama, peringkat kedua dan seterusnya.

Apabila suatu objek hak tanggungan dibebani dengan lebih dari satu hak tanggungan, peringkat masing-masing hak tanggungan ditentukan menurut tanggal pendaftarannya pada kantor pertanahan. Yang dimaksud dengan tanggal pendaftaran adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari berikutnya. Agar pembuatan buku tanah hak tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan kepastian hukum.

Menurut pasal 23 huruf (f) PP Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan (APHT). Bagi pemegang hak tanggungan tidak ada persyaratan khusus, ia bisa orang perseorangan, bisa badan hukum, bisa orang asing, bisa badan hukum asing baik yang berkedudukan di Indonesia ataupun di luar negeri, sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia

#### D. Perspektif Islam Tentang Hak Tanggungan

##### 1. Syariat islam mengenai hak tanggungan

Syariat islam yang rahmatan lil'alamin memberikan kebebasan, keleluasaan dan keluasan ruang gerak bagi kegiatan usaha umat islam. Tentu saja kegiatan usaha itu diniatkan dalam rangka mencari karunia Allah berupa rezeki yang halal, melalui berbagai bentuk transaksi saling menguntungkan yang berlaku di masyarakat tanpa melanggar ataupun merampas hak-hak orang lain secara tidak sah

Hal ini sesuai dengan wahyu Allah SWT dalam:

(QS. An-Nisa Ayat 29)

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

Artinya : Wahai orang-orang yang beriman. Janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan yang batil (tidak benar), kecuali dalam perdagangan yang berlaku atas dasar suka sama suka di antara kamu. Dan janganlah kamu membunuh dirimu. Sungguh, Allah Maha Penyayang kepadamu.<sup>53</sup>

(QS. Al-Mulk Ayat 15)

هُوَ الَّذِي جَعَلَ لَكُمُ الْأَرْضَ ذَلُولًا فَامْشُوا فِي مَنَاكِبِهَا وَكُلُوا مِن رِّزْقِهِ وَإِلَيْهِ النُّشُورُ

<sup>53</sup> Al-Quran Surat An-Nisa Juz ke-4 Ayat 29

Artinya : Dialah yang menjadikan bumi untuk kamu yang mudah dijelajahi, maka jelajahilah di segala penjurunya dan makanlah sebagian dari rezeki-Nya. Dan hanya kepada-Nyalah kamu (kembali setelah) dibangkitkan.<sup>54</sup>

Oleh karena itu sebelum memutuskan hukum syariah tentang lelang yang merupakan salah satu bentuk muamalah, perlu dipahami terlebih dahulu mengenai ihwalnya.

Lelang menurut pengertian transaksi muamalah kontemporer dikenal sebagai bentuk penjualan barang di depan umum kepada penawar tertinggi. Lelang dapat berupa penawaran barang tertentu kepada penawar yang pada mulanya membuka lelang dengan harga rendah, kemudian semakin naik sampai akhirnya diberikan kepada calon pembeli dengan harga tertinggi, sebagai mana lelang ala belanda dan disebut lelang naik.

Kitab-kitab fikih atau hadist, jual beli lelang disebut dengan istilah Bai Muzayadah (adanya tambahan). Lelang dalam muamalat adalah transaksi dalam islam yang merupakan penjualan di depan umum dengan sistem tawar menawar tertinggi. Lelang adalah jual beli yang diperbolehkan di dalam islam dengan syarat-syarat yang di tentukan dan disesuaikan dengan hukum islam sesuai dengan Al Quran, Al Hadist, dan Ijma'ulama dan aturan hukum syariat.<sup>55</sup>

---

<sup>54</sup> Al-Quran Surat Al-Mulk Juz ke-29 Ayat 15

<sup>55</sup> Haprabu, S. (n.d.). *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam* . 52–60.

## 2. Konsep fikih mengenai hak tanggungan

Hal ini sejalan dengan konsep barang jaminan dalam perspektif hukum Islam. Menurut konsep rahn dalam fiqh muamalah, pihak manajemen bank selaku penerima jaminan berhak menjual barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat telah jatuh tempo. Hasil penjualan harta benda barang jaminan tersebut dapat digunakan untuk melunasi pinjaman dan sisanya dikembalikan kepada nasabah.<sup>56</sup>

Meskipun demikian, dalam beberapa kasus tertentu bank sebagai pihak yang dirugikan tidak secara serta-merta dapat melakukan penyitaan (*parate eksekusi*) terhadap objek jaminan nasabah apalagi menjualnya. Bank harus menempuh prosedur formal dalam penyitaan objek jaminan yaitu harus melalui proses yang panjang berdasarkan penetapan pengadilan dan eksekusi melalui juru lelang untuk memanfaatkan jaminan tersebut sebagai cara melunasi kewajiban debiturnya. Dalam pelaksanaannya bank juga sering menghadapi berbagai macam halangan baik itu dari sisi pemilik objek jaminan maupun dari pihak ketiga.<sup>57</sup>

Dalam konsep fiqh muamalah, lelang memang dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak

---

<sup>56</sup> Zainuddin Ali. (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika

<sup>57</sup> Fadhli, M. (1999). *parate eksekusi*. 39–50.

memilih, tidak boleh tukar-menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.<sup>58</sup>

Oleh karena itu tidak aneh kalau lelang kemudian berkembang menjadi salah satu sistem jual beli dan alat hukum. WJS. Poerwadarminta dalam kamus umum bahasa Indonesia nya memberikan arti lelang dengan menjual dihadapan orang banyak (dengan tawaran yang beratas-atasan) untuk melaksanakan peraturan ini dan peraturan pelaksanaan yang ditetapkan lebih jauh berdasarkan peraturan yang dimaksud dengan “penjualan dimuka umum” ialah Pelelangan dan penjualan barang yang diadakan dimuka umum dengan penawaran harga yang makin meningkat, dengan persetujuan harga yang makin menurun atau dengan pendaftaran harga, atau dimana orang-orang yang diundang atau sebelumnya sudah diberi tahu tentang pelelangan atau penjualan atas kesempatan yang diberikan kepada orang-orang yang berlelang atau yang membeli untuk menawar harga, menyetujui harga atau mendaftarkan.<sup>59</sup>

Penjualan dengan cara tersebut dalam pelaksanaannya harus dilakukan di depan seorang Vendumeester (juru lelang) seperti yang disebutkan dalam Superintenden (kepala langsung dari juru lelang) tentang juru lelang pada umumnya pasal 8 disebutkan bahwa juru lelang wajib menjaga ketertiban pada pelelangan, bila perlu minta bantuan kepada kepala kepolisian setempat.

---

<sup>58</sup> Ahmad, A. (2004). *Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: K iswah.

<sup>59</sup> Rochmat Soemitro, (1987), *Peraturan Dan Instruksi Lelang*, Bandung: Rosda Offset.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

- A. Pelaksanaan Pembelian Tanah Secara Lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara.

Dalam prosedur pelelangan eksekusi jaminan pada perbankan sebelumnya terjadi sebuah perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur dengan menganalisa dari Usahanya, yang diringkas menjadi 5 yaitu :

1. Kapasitas  
Kemampuan secara keseluruhan, contohnya Omset, Proses, Pemasaran, Management
2. Karakter  
Kepribadian seorang nasabah, contohnya Sifat, Watak, Perilaku, Bertanggung Jawab
3. Cash Flow  
Income yaitu pemasukan dikurangi dengan pajak
4. Kolateral  
Jaminan usahanya, contohnya Pabrik, Toko, Jasa  
Jaminan tambahan, contohnya Tanah, Barang, Kendaraan
5. Kondisi

## Situasi Perekonomian Dunia atau Nasional<sup>60</sup>

Setelah diputus mendapat peminjaman sejumlah uang, lalu kemudian diperjanjikan mengenai ketentuan pembebanan hak tanggungan atas jaminan pinjaman, negara telah menerbitkan peraturan hukum pada 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.<sup>61</sup>

Dalam pelaksanaannya, apabila terjadi penunggakan dalam perjanjian khusus (pinjaman bermasalah) yaitu dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan, dan macet maka pihak bank akan mengirimkan surat peringatan kepada nasabah debitur agar segera melaksanakan kewajibannya yaitu membayar angsuran sesuai dengan yang sudah diperjanjikan. Peringatan biasanya diajukan paling sedikit sebanyak 3 (tiga) kali sehingga memenuhi syarat adanya wanprestasi dari debitur.<sup>62</sup>

Apabila telah diperingati secara patut tetapi debitur tidak juga melaksanakan pembayaran kewajibannya dan dianggap tidak kooperatif sedangkan peminjaman

---

<sup>60</sup> Hasil wawancara dengan Agus Widodo, menjabat sebagai Account Officer Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara

<sup>61</sup> Patrik, P. (2006). *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan Undang Undang Hak Tanggungan*. Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro

<sup>62</sup> Hasil wawancara dengan Agus Widodo, menjabat sebagai Account Officer Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara

sudah masuk kategori macet serta sudah mendapat 3 (tiga) kali surat peringatan, maka pihak Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat pada Pasal 6 dan Pasal 20 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, akan melakukan proses lelang terhadap jaminan debitur. Pihak Bank akan mengajukan permohonan Lelang Jaminan Hak Tanggungan tersebut kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang) yang merupakan salah satu unit kerja pada Dit. Jend Kekayaan Negara Departemen Keuangan RI.<sup>63</sup>

Sehingga KPKNL tersebut bertindak sebagai fasilitator pelaksanaan lelang seperti menetapkan waktu, tempat dan persyaratan lainnya, landasan aturan hukum yang dipakai adalah Pasal 14 UU RI Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mengisyaratkan bahwa pelaksanaan lelang hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan hukum pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).<sup>64</sup>

KPKNL hanya berwenang melakukan pelelangan sebagaimana yang dimohonkan oleh kreditur setelah dilengkapi dengan persyaratan seperti dokumen-dokumen yang wajib ada dalam permohonan tersebut. Jika berkas permohonan pelelangan tersebut telah dilengkapi oleh kreditur kemudian telah sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan, maka proses pelelangan dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Untuk memproses permohonan pelelangan tersebut kepala

---

<sup>63</sup> Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Pasal 2 dan Pasal 3

<sup>64</sup> Hasil wawancara dengan Agus Widodo, menjabat sebagai Account Officer Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara

KPKNL atau pejabat lelang kelas II wajib meneliti kelengkapan dokumen persyaratan lelang dan legalitas formal subjek dan objek lelang. Kepala KPKNL atau pejabat lelang kelas II juga wajib menolak apabila dokumen persyaratan lelang tersebut tidak lengkap atau tidak memenuhi legalitas formal sebagai subjek dan objek lelang. Adapun dokumen persyaratan lelang yang bersifat umum untuk semua jenis lelang adalah:

1. Salinan / fotocopy surat keputusan penunjukan penjual, kecuali pemohon lelang adalah perorangan, atau perjanjian/surat kuasa penunjukan balai lelang sebagai pihak penjual.
2. Daftar barang yang akan dilelang.
3. Surat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah tersebut.
4. Informasi tertulis yang diperlukan untuk penyerahan/penyetoran hasil bersih lelang.<sup>65</sup> Sedangkan dokumen persyaratan yang harus dilampirkan untuk lelang eksekusi menurut Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 6 terdiri atas :
  - a. Salinan/fotocopy perjanjian kredit.
  - b. Salinan/fotocopy sertifikat hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan.

---

<sup>65</sup> Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang pasal 5

- c. Salinan/fotocopy sertifikat hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan.
- d. Salinan/fotocopy perincian hutang/ jumlah kewajiban debitur yang harus dipenuhi.
- e. Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi, antara lain berupa surat-surat peringatan.
- f. Surat pernyataan dari kreditur selaku pemohon lelang berisikan tanggung jawab apabila terjadi gugatan perdata atau tuntutan pidana.
- g. Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur, yang diserahkan ke KPKNL sebelum lelang dilaksanakan.
- h. Surat pernyataan dari kreditur bahwa yang isinya menyatakan bahwa nilai limit ditetapkan berdasarkan hasil penilaian dari penjual dengan menyebutkan nama penilai, nomor dan tanggal laporan penilaian.<sup>66</sup>

Berdasarkan persyaratan permohonan lelang di atas, maka piutang negara yang pengurusannya wajib menyerahkan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) yaitu piutang negara macet, yang keberadaan dan besarnya sudah pasti menurut hukum, jadi sebelumnya pihak bank harus telah meneliti terlebih dulu dengan seksama baik mengenai besarnya jumlah kredit macet maupun tentang keadaan fisik barang jaminan dan atau harta kekayaan debitur/ penjamin hutang. Jadi

---

<sup>66</sup> Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor 6/KN/2013 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang , pasal 6

sebelum menyerahkan kredit bermasalah kepada KPKNL, Bank harus sudah berusaha melakukan penagihan dan apabila gagal, maka kredit yang diserahkan kepada KPKNL tersebut harus dalam kategori kredit macet.<sup>67</sup>

Setelah KPKNL menetapkan waktu, tempat, dan persyaratan lainnya yang hanya diketahui oleh KPKNL mengenai lelang selanjutnya pihak bank mengadakan pengumuman pertama berbentuk selebaran, lalu pengumuman kedua melalui media surat kabar seperti di Koran Suara Merdeka atau Jawa pos paling cepat 15 hari dan pihak Bank wajib memberikan surat pemberitahuan kepada Nasabah dan Pemilik agunan, pihak Bank juga mendapat pajak oleh KPKNL untuk menyelesaikan pelelangan saat mentransfer ke bank, dan apabila harga lelang dirasa lebih dari hutang nasabah maka uang tersebut akan dikembalikan kepada nasabah.

Lelang dapat dibatalkan apabila pemohon yaitu pihak Bank melakukannya karna suatu sebab tertentu seperti adanya pelunasan oleh nasabah saat proses pelelangan itu berjalan, dan dapat juga dibatalkan oleh pihak KPKNL karna syarat yang kurang lengkap dalam melaksanakan pelelangan, namun apabila telah sah terjadi pelelangan tetapi masih ada permasalahan antara nasabah dan pemenang maka penyelesaiannya dapat dilakukan secara kekeluargaan atau kali kasih yaitu kesepakatan antara kedua pihak secara baik – baik, jika tidak dapat diselesaikan

---

<sup>67</sup> Hasil wawancara dengan Agus Widodo, menjabat sebagai Account Officer Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara

secara kekeluargaan maka dapat dilakukan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri.

Syarat – syarat peserta pelelangan yaitu :

1. KTP
  2. NPWP
  3. Buku Tabungan
  4. Alamat e-mail
1. Tata cara pelelangan dan peserta pelelangan secara online di Bank BRI yaitu :
- a. Buka laman [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
  - b. Setelah mendaftar di website lelang, peserta lelang mendapat e-mail dan nomor induk peserta identitas dan langkah selanjutnya yaitu :
    - 1) Membuka website dan memilih tanah lelang yang diminati
    - 2) Mendapatkan VA dari KPKNL untuk pembayaran dan setor uang jaminan yang hanya dibayarkan sekali saja dengan nominal yang sudah ditentukan
    - 3) Didalam tampilan website diberikan kesempatan menawar tanah yang diinginkan dengan ketentuan tidak boleh dibawah uang jaminan karna dapat hangus atau gagal
    - 4) Penawaran dapat dimulai pada penawaran pertama kurang dari jam lelang yang ditentukan atau sedang berlangsung

- 5) Penawar harus bersaing menjadi yang tertinggi agar dinyatakan menang
- 6) Jika sudah ditentukan pemenangnya, maka pemenang mendapatkan e-mail berupa informasi dan prosedur pelunasan yang diberi waktu 5 hari kerja, yang harus dibayarkan meliputi Harga lelang, Biaya lelang, Biaya perolehan hak atas tanah dan bank (BPHTB)

## 2. Hambatan dalam Pelaksanaan Lelang Eksekusi

Macam permasalahan dalam hal pelaksanaan lelang eksekusi jaminan ini, antara lain sebagai berdasarkan hasil penelitian yang telah dijalankan, penulis menemukan berbagai berikut:

### a. Ketidaksesuaian Pendapat Mengenai Limit Harga Lelang

Permasalahan mengenai limit harga lelang adalah salah satu permasalahan yang kerap dijumpai ketika lelang eksekusi ingin dijalankan. Pihak nasabah debitur selaku pemilik objek jaminan merasa bahwa objek jaminan tersebut dijual dengan limit harga dibawah harga pasar sehingga merugikan pihak nasabah. Sebenarnya analisis mengenai harga objek jaminan nasabah telah dilakukan ketika pengikatan akta hak tanggungan sebelum dana pembiayaan dicairkan. Namun, permasalahan seperti ini bisa saja disebabkan oleh beberapa hal antara lain karena adanya unsur kesengajaan dari pihak nasabah

itu sendiri, seperti keadaan barang jaminan telah mengalami kerusakan dan tidak lagi sempurna seperti pada saat pengikatan hak tanggungan.

Faktor alam juga menjadi penyebab terjadinya penyusutan nilai harga objek jaminan, seperti tempat dan daerahnya yang sering terkena banjir, dan lain-lain. Di samping itu, dapat terjadi karena kesalahan dari tim penilai asset, kesalahan dalam memberikan platfont, atau keahlian dalam menilai harga suatu objek itu belum pas.

b. Terjadi Perlawanan Lelang Eksekusi

Pada hakiatnya, tujuan perlawanan terhadap eksekusi yang diajukan pihak tereksekusi yaitu untuk:

- 1) Menunda eksekusi,
- 2) Membatalkan eksekusi dengan jalan menyatakan putusan yang hendak dieksekusi tidak mengikat,
- 3) Mengurangi nilai jumlah yang hendak dieksekusi.

Namun dari semua tujuan tersebut tidak semua perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi dapat dikabulkan. Meskipun demikian, diperbolehkan menunda eksekusi jika perlawanan eksekusi menggunakan alasan yang dapat diterapkan secara kasuistik. Apabila alasan secara faktual dan mendasar terdapat dalam perlawanan tersebut, Ketua Pengadilan Negeri dapat mengabulkan penundaan eksekusi sampai putusan perlawanan memperoleh putusan hukum tetap.

Sebaliknya, kalau perlawanan tereksekusi sama sekali tidak mempunyai alasan yang mendasar, dilarang mengabulkan penundaan eksekusi.

c. Debitur Enggan Melakukan Pengosongan Hak Jaminan

Undang-undang Hak Tanggungan telah menjelaskan bahwa debitur harus melakukan pengosongan objek jaminan hak tanggungannya pada saat wanprestasi dan hendak dilakukan eksekusi lelang. Namun kenyataannya masih banyak nasabah debitur yang masih menduduki objek jaminan tersebut dan enggan melakukan kekosongan.

d. Kurangnya Minat Pembeli

Permasalahan lain yang kerap dijumpai ketika pelaksanaan lelang eksekusi adalah kurangnya minat pembeli, hal ini bisa disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal. Faktor internal adalah masih terjadi sengketa ketika objek jaminan tersebut dilelang, sehingga pembeli lebih berhati-hati untuk membeli objek lelang yang masih dalam sengketa. Di antara sengketa yang sering muncul, seperti yang penulis telah paparkan di atas, yaitu debitur enggan melakukan pengosongan hak tanggungan dan eksekusi lelang, dan masih terjadi perlawanan dari pihak debitur. Sedangkan faktor eksternal adalah kondisi ekonomi masyarakat sekarang ini yang masih berada dalam kondisi ekonomi sulit, sehingga tidak punya kemampuan untuk membeli objek lelang tersebut.

3. Contoh Kasus Perkara Kredit Macet Yang Kemudian di Lelang

Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang akan melaksanakan penjualan dimuka umum atau lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah. Pihak bank telah melakukan pengumuman pada media cetak melalui surat kabar Jateng Pos pada Selasa, 16 Februari 2021 dan telah melakukan pengumuman kedua pada media cetak melalui selebaran yang disematkan pada Papan Pengumuman di Bank BRI Cabang Jepara.

Debitur Sri Hartini - Sholikhin dengan Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 1720 Atas Nama: SRI HARTINI binti SUMARLAN, luas kurang lebih 460 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupate Jepara. Batas Lelang : Rp. 650.000.000,- Uang jaminan Rp. 195.000.000,-

Waktu Pelaksanaan yang akan dilakukan pada hari Selasa, 02 Maret 2021 dengan batas akhir penawaran 10.30 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB dengan alamat domain [www.lelalng.go.id](http://www.lelalng.go.id) yang bertempat di KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomer 1D, Semarang. Penetapan pemenang setelah batas akhir penawaran.

Menurut penulis proses pelaksanaan lelang ini sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang nomer 4 tahun 1996 karena hal tersebut sudah menjadi

perjanjian utang-piutang antara pihak bank dan debitur apabila terjadi pembayaran yang macet dan sudah diberi surat peringatan sebanyak 3 kali, dan di lelang dengan harga tinggi yang akan menguntungkan semua pihak sebagai pelunasan, dan tanah yang sudah di lelang akan diberikan secara bersih dan bebas kepada pemenang lelang, dan pihak terlelang harus bersedia meninggalkan tanah tersebut.

B. Analisis Hukum Islam Terhadap Pelaksanaan Lelang Eksekusi Pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara

Dalam literatur hukum Islam, penjualan objek jaminan yang dilakukan oleh lembaga keuangan yang memberikan pinjaman kepada debitur itu dibolehkan. Menurut fuqaha penerapan tersebut dapat dilakukan terhadap dua kasus dimana debitur bersikap menunda-nunda pembayaran kewajiban hutangnya dan besarnya jumlah hutang kreditur dapat ditutupi (dilunasi) jika obyek tersebut dijual.

Menurut Muhammad dan Abu Yusuf (ahli ekonomi klasik) memperbolehkan menjual aset kekayaan (obyek hak tanggungan) pihak debitur jika qadhi (hakim) telah mengeluarkan putusan terhadapnya dan tidak ditemukan alasan pembenar untuk menunda penjualan tersebut. Penjualan tersebut dalam semua kasus harus dilakukan atas sepengetahuan qadhi, serta dihadiri oleh para pihak dipasar barang yang akan

dijual, penjualan itu juga bisa dilakukan dengan cara lelang atau mendapatkan harga setinggi mungkin sesuai dengan harga pasar pada saat lelang berlangsung.<sup>68</sup>

Sesuai dengan penjabaran di atas, pembayaran hutang yang diputuskan oleh qadhi yaitu KPKNL dengan menjual objek jaminan yang berada di tangan kreditur yaitu pihak Bank Rakyat Indonesia cabang Jepara untuk melunasi hutang debitur yaitu Nasabah secara paksa atau tidak, merupakan suatu kebolehan dalam hukum Islam, karena inilah kaidah-kaidah terpenting dalam sistem pengadilan untuk melindungi kemaslahatan dan hak pihak-pihak kreditur. Penjualan barang tersebut sejalan dengan pelelangan yang dilakukan pada saat ini, yang mana penjualan yang diputuskan oleh qadhi (hakim) di dalam hukum positif disebut dengan pelelangan eksekusi (KPKNL)

Hal ini sejalan dengan konsep barang jaminan dalam perspektif hukum Islam. Menurut konsep rahn dalam fiqh muamalah, pihak manajemen bank selaku penerima jaminan berhak menjual barang jaminan tersebut apabila debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya pada saat telah jatuh tempo. Hasil penjualan harta benda barang jaminan tersebut dapat digunakan untuk melunasi pinjaman dan sisanya dikembalikan kepada nasabah.<sup>69</sup>

Dalam konsep fiqh muamalah, jual beli secara lelang ini dikenal dengan nama ba'i muzayadah, yang diartikan sebagai suatu metode penjualan barang dan atau jasa

---

<sup>68</sup> Az-zuhaili, W. (2011). *Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*. Jakarta: Gema Insani dan Darul Fikr

<sup>69</sup> Zainuddin Ali. (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

berdasarkan harga penawaran tertinggi. Lelang dalam fiqh muamalah memang dikategorikan sebagai salah satu bentuk jual beli, akan tetapi ada perbedaan secara umum. Jual beli ada hak memilih, boleh tukar menukar di muka umum dan sebaliknya, sedangkan lelang tidak ada hak memilih, tidak boleh tukar-menukar di depan umum, dan pelaksanaannya dilakukan khusus di muka umum.<sup>70</sup>

Jual beli model lelang (muzayyadah) dalam hukum Islam adalah boleh mubah. Jual beli secara lelang tidak termasuk praktik riba meskipun ia dinamakan bai' muzayyadah dari kata ziyadah yang bermakna tambahan sebagaimana makna riba, namun pengertian tambahan di sini berbeda.

Dalam muzayyadah yang bertambah adalah penawaran harga lebih dalam akad jual beli yang dilakukan oleh penjual atau bila lelang dilakukan oleh pembeli maka yang bertambah adalah penurunan tawaran. Sedangkan dalam praktik riba tambahan haram yang dimaksud adalah tambahan yang tidak diperjanjikan dimuka dalam akad pinjam-meminjam uang atau barang ribawi lainnya.<sup>71</sup>

Dilihat dari perspektif hukum Islam, jual beli lelang telah dipraktikkan oleh Rasulullah SAW. Maka, dalam Islam, jual beli sistem lelang ini telah eksis sejak masa Rasulullah SAW.

---

<sup>70</sup> Ahmad, A. (2004). *Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswah.

<sup>71</sup> Ibnu Rusyd. (1992). *Bidayatul Mujtahid Juz II*. Lebanon: Beirut

Sebagaimana diketahui bahwa untuk setiap usaha berupa perbuatan atau perjanjian, baik perbuatan itu menyangkut dengan ibadah maupun muamalah di haruskan untuk memenuhi ketentuan syara' yaitu mengenai rukun dan syarat-syaratnya, oleh karena itu pula dalam perjanjian jual beli secara garis besarnya mempunyai tiga rukun yaitu Al-aqidaini (transaksi), Shighat (ijab dan qabul), Ma'qud alaih (sesuatu yang diakadkan).<sup>72</sup>

Pertama dari ketiga rukun tersebut diatas merupakan hal yang tidak bisa dilepaskan dalam menjalin suatu perbuatan muamalah yang memiliki dua komponen yaitu penjual dan pembeli. Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan itu harus di nyatakan. Ketentuan ini semua merupakan ketentuan pokok dalam jual beli. Jadi dalam setiap jual beli harus terpenuhi ketentuan tersebut dan begitu pula dalam masalah jual beli sistem lelang harus dilaksanakan segala ketentuan tersebut.

Ketentuan pelaksanaan lelang eksekusi jaminan dalam fiqh muamalah tersebut hampir sama dengan praktik pelelangan yang dilakukan oleh lembaga perbankan di Jepara melalui KPKNL. Undang undang yang digunakan bersifat konvensional, namun dalam pelaksanaannya lelang eksekusi jaminan nasabah pada lembaga perbankan di Jepara juga mengadopsi nilai-nilai hukum Islam.

---

<sup>72</sup> Aiyub Ahmad,(2004) *Fiqh Lelang*, Jakarta: Kiswah 21

Meskipun demikian, dalam praktiknya baik KPKNL maupun pihak manajemen bank masih menghadapi berbagai macam kendala dalam pelaksanaan lelang eksekusi. Kendala-kendala tersebut bisa mempengaruhi pelaksanaan penjualan lelang maupun hasil dari penjualan lelang.

Sebagaimana telah dipaparkan secara singkat mengenai jual beli, salah satu rangkaian dari transaksi jual beli adalah sistem lelang. Karena ketentuan hukum mengenai lelang (jual beli) tidak diperoleh secara tegas, baik nash al- quran maupun as-sunnah, oleh karena itu penulis lebih condong memfokuskan dasar hukum jual beli sistem lelang kepada dasar hukum jual beli. Lelang merupakan salah satu transaksi jual beli, walaupun dengan cara yang berbeda dan tetap mempunyai kesamaan dalam rukun dan syaratnya, sebagaimana diatur dalam jual beli secara umum

Kebalikan dari jual beli sistem muzayadah ialah munaqashah, Berkaitan dengan jual beli muzayadah maupun sistem lelang, tidak jarang dalam kehidupan sehari-hari kita masih menjumpai orang-orang yang masih memiliki persepsi atau pandangan kurang tepat terhadap pelaksanaan jual beli yang diterapkan sistem lelang. Mereka mengkaitkan praktik sistem lelang dengan jual beli terlarang, yakni jual beli barang yang sudah menjadi tawaran pihak lain (pembeli lain), atau bahkan mereka menyamakan kedudukan sistem lelang dengan praktik riba yang didasarkan pada makna dari kata muzayadah sendiri yakni bertambah, saling menambahi, atau ziyadah yang memiliki makna tambahan layaknya makna tambahan dalam sistem riba.

Padahal makna tambahan pada sistem lelang adalah berjauhan dengan makna tambahan pada sistem riba

Riba merupakan transaksi yang diharamkan oleh syariat. Sedangkan hukum pelaksanaan muzayadah bukan haram, bahkan dibenarkan dalam islam, yang dilarang ialah mengambil atau membeli barang dengan harga lebih tinggi dari pembeli yang telah disepakati untuk dijual kepadanya. Meskipun begitu, praktik jual beli dengan sistem lelang juga tidak luput dari penyimpangan, tidak jarang masih dijumpai penyimpangan-penyimpangan dalam praktiknya, seperti halnya manipulasi, kolusi, maupun praktik kotor lainnya yang bersifat tidak menguntungkan atau keluar dari ketentuan-ketentuan yang mengaturnya, utamanya apabila dipandang dari segi pandangan agama islam. Terkadang orang-orang masih belum paham mengenai sistem lelang, mereka mengkaitkan praktik sistem lelang dengan jual beli terlarang, yakni jual beli barang yang sudah menjadi tawaran pihak lain (pembeli lain), atau bahkan mereka menyamakan kedudukan sistem lelang dengan praktik riba yang didasarkan pada makna dari kata muzayadah sendiri yakni bertambah, saling menambahi, atau ziyadah yang memiliki makna tambahan layaknya makna tambahan dalam sistem riba, sehingga penting untuk memahami hal-hal dibawah ini.

#### 1. Hasil Wawancara Dengan Bank BRI Cabang Jepara

Hasil wawancara penulis dengan Bank BRI Cabang Jepara bahwa terkait pelaksanaan lelang yang dilakukan Bank pada debitur yang melakukan

wanprestasi guna melunasi utang piutang yang telah diperjanjikan antara debitur dengan kreditur, Bank BRI cabang Jepara melakukan lelang tersebut tidak berdasar pada hukum islam melainkan berdasar pada ketentuan yang berlaku pada undang-undang.

Menurut pandangan penulis lelang terkait pembiayaan bermasalah dengan penyelesaian dengan sistem lelang merupakan tindakan preventif bank BRI Cabang Jepara guna mengamankan dana bank yang sebagian besarnya bersumber dari simpanan pihak ke tiga baik secara yuridis maupun secara fisik untuk menghindari potensi kerugian yang diderita bank dalam kaitannya penyediaan fasilitas pembiayaan dan juga menjadi tanggung jawab debitur untuk dapat melunasi perjanjian utang piutangnya.

Bank BRI Cabang Jepara saat melaksanakan lelang tidak menggunakan konsep hukum islam, namun undang-undang dalam pembuatannya juga menanamkan nilai-nilai keislaman didalamnya yaitu seperti mengutamakan tercapainya kemaslahatan, kejujuran dan juga memelihara nilai-nilai keadilan bagi kedua belah pihak.<sup>73</sup>

## 2. Analisis Hukum Islam Terhadap Hambatan Lelang Eksekusi

Sebagai sebuah sistem kehidupan, Islam memberikan warna dalam setiap dimensi kehidupan manusia, tak terkecuali dunia ekonomi. Sistem ekonomi Islam

---

<sup>73</sup> Hasil wawancara dengan Agus Widodo, menjabat sebagai Account Officer Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara, 19 April 2021 pukul 11.00

ini berusaha mendialektika nilai-nilai ekonomi dengan nilai akidah atau pun etika. Artinya, kegiatan ekonomi yang dilakukan oleh manusia dibangun dengan dialektika nilai materialisme dan spiritualisme. Kegiatan ekonomi yang dilakukan tidak hanya berbasis nilai materi, akan tetapi terdapat sandaran transendental di dalamnya, sehingga akan bernilai ibadah. Selain itu, konsep dasar Islam dalam kegiatan muamalah (ekonomi) juga sangat konsen terhadap nilai-nilai humanisme.

Para ulama maupun fuqaha telah sepakat bahwa hukum setiap transaksi muamalah pada dasarnya adalah mubah selama tidak ada nash yang melarangnya. Namun prinsip-prinsip lain dari muamalah juga mesti diterapkan dalam setiap transaksi di perbankan. Berikut ini merupakan prinsip-prinsip dasar lainnya yang mesti diterapkan dalam transaksi muamalah:

a. Mewujudkan Kemaslahatan

Secara garis besar pengertian masalah adalah memelihara tujuan syara' dan meraih manfaat/ menghindari kemudharatan.<sup>74</sup> Salah satu keunggulan teori ekonomi Islam adalah menjadikan moral sebagai variable utama. Oleh karena itu, masalah merupakan suatu tujuan yang harus dicapai dalam setiap transaksi ekonomi.

---

<sup>74</sup> Dahlan, A. R. (2010). *Ushul Fiqh*. Jakarta: Amzah.

Pelaksanaan eksekusi lelang tanah yang dilaksanakan di Jepara sebenarnya telah mengandung unsur masalah, baik bagi pihak debitur (nasabah) maupun pihak kreditur (Bank Rakyat Indonesia cabang Jepara). Masalah bagi pihak kreditur adalah bisa mencairkan dana dengan cepat dan menutup kerugian dari piutang macet nasabah. Begitu juga bagi pihak debitur, penjualan lelang jaminan tersebut merupakan alternatif terakhir baginya untuk bisa melunasi tunggakan hutangnya. Karena hutang merupakan kewajiban yang harus segera dilunasi. Namun hambatan-hambatan yang terjadi dalam pelaksanaannya bisa mengaburkan nilai masalah tersebut. Hal ini karena bisa mempengaruhi proses dari pelaksanaan penjualan lelang dan merugikan beberapa pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

b. Memelihara Nilai-Nilai Keadilan

Keadilan adalah tujuan yang hendak diwujudkan oleh semua hukum. Dalam hukum Islam, keadilan merupakan perintah Allah SWT dalam Al-Quran surat Al-Maidah ayat 8 yang Artinya:

“Wahai orang-orang yang beriman, Jadilah kamu para penegak keadilan karena Allah, menjadi saksi dengan adil. Dan janganlah kebencianmu terhadap suatu golongan mendorongmu untuk berlaku tidak adil. Berlaku adillah, karena keadilan itu lebih dekat kepada takwa. Dan bertakwalah kamu

kepada Allah. Sesungguhnya Allah Maha teliti terhadap apa yang kamu kerjakan.” (Q.S Al-Maidah: 8)

Konsep adil ini juga sudah sepatutnya untuk diterapkan dalam pelaksanaan eksekusi lelang jaminan. Adil yang dimaksud disini adalah mengenai limit harga lelang yang sudah semestinya dijual sesuai dengan harga lelang. Hal ini supaya tidak ada pihak yang merasa terzalimi dari pelaksanaan lelang eksekusi tersebut.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Pelaksanaan lelang di bank BRI Cabang Jepara selalu mewajibkan nasabahnya untuk menyertakan barang jaminan sebagai agunan pembiayaan. Apabila pembiayaan nasabah berjalan lancar sampai ke tahap pelunasan, maka barang agunan nasabah akan dikembalikan kepada nasabah. Namun apabila nasabah melakukan wanprestasi, tidak memenuhi janji sesuai dengan kontrak, dan tidak melakukan pelunasan kewajibannya, maka agunan tersebut akan dijual melalui penjualan lelang di KPKNL sebagai lembaga resmi yang berkuasa untuk melakukan transaksi lelang. Uang dari hasil penjualan lelang tersebut digunakan untuk menutupi sisa kewajiban hutang nasabah kepada pihak bank BRI Cabang Jepara. Sisanya akan dikembalikan lagi kepada nasabah. Ketentuan hukum mengenai lelang eksekusi ini adalah undang-undang Nomor. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 / PMK 06/2016 sebagai aturan pelaksana.
  
2. Pelaksanaan Pembelian Tanah Secara Lelang di Bank Rakyat Indonesia Cabang Jepara Sudah Memenuhi Perspektif Hukum Islam, Meskipun menggunakan aturan hukum konvensional. Namun dalam praktiknya undang-undang tersebut telah banyak mengadopsi ketentuan hukum Islam dan sesuai dengan konsep

fiqh muamalah. Sehingga jika dilaksanakan secara baik akan mendapatkan kemaslahatan dan keadilan mengenai limit harga lelang yang sudah semestinya dijual sesuai dengan harga lelang bagi kedua belah pihak. Namun eksekusi lelang jaminan tersebut dalam pelaksanaannya tidak jarang menjumpai berbagai macam hambatan yang mengganggu pelaksanaan lelang eksekusi baik secara langsung dan tidak langsung. Hambatan-hambatan ini akhirnya dapat mengaburkan nilai-nilai keislaman yang menjunjung tinggi konsep kemaslahatan dan keadilan.

#### B. Saran

Kepada bank BRI Cabang Jepara jika lelang diterapkan kepada nasabah yang telah melakukan wanprestasi yaitu terjadi pembayaran yang macet, maka dalam pelaksanaan harus benar-benar sesuai persyaratan yang telah dibuat dan diatur dalam undang-undang agar penerapannya dapat diberitahukan dan diterapkan secara jelas apabila kemudian terjadi suatu hal. Sehingga tidak menimbulkan ketidakpastian dan terdapat celah di kemudian hari untuk dipermasalahkan. Dengan diselarkannya aturan pemerintah dan memasukkan nilai – nilai keislaman maka dalam eksekusinyapun diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang timbul secara baik dan damai, agar tidak terjadi hal yang tidak diinginkan terjadi dalam lelang yaitu adanya kecurangan dan ketidak jujuran dalam pelaksanaannya.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdullah Muhammad. (2010). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditia Bhakti
- Ahmad, A. (2004). *Lelang Perspektif Hukum Islam Dan Hukum Positif*. Jakarta: Kiswah.
- Ahmad Sarwat, (2018), *Ensiklopedia Fikih Indonesia 7 Muamalat*, Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama
- Aiyub Ahmad,(2004) *Fiqh Lelang*, Jakarta: Kiswah
- A.M. Syaefuddin, (1997), *Islam untuk Disiplin Ilmu Ekonomi*, Jakarta: Dirjen Lembaga Islam Depag RI.
- Andrian Sutedi, (2010), *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Az-zuhaili, W.(2011).*Al-Fiqh Al-Islami wa Adillatuhu*, Jakarta: Gema Insani dan Darul Fikr.
- Boedi Harsono, (1994), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Isi dan Pelaksaaannya, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan , Jakarta.
- Boedi, Harsono,(1999), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UU Pokok Agraria*. Djambatan Boedi, Jakarta.
- Dahlan, A. R. (2010). *Ushul Fiqh*. Jakarta: Amzah.
- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- H. Salim HS., (2005), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Radja Grafindo Persada, Jakarta.
- Ibn Rusyd, Bidayatul Mujtahid, *Terjemahan: Imam Ghazali Said,Dkk* Semarang: As-Syifa, 595 H.
- Kartini Murjadi. (2007). *Istimewa, Gadai, dan Hipotek*. Jakarta: Kencana.
- Komarudin, (1994), *Ensiklopedia Manajemen* Jakarta: Bumi Aksara.
- Marihot Pahala Siahaan, (2010), *Hukum Pajak Formal*, Yokyakarta: Graha Ilmu.
- Purnama T. Sianturi, (2008), *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, Bandung: CV. Mandar Maju.
- Rahmat Soemitro, (1987), *Peraturan dan Instruksi Lelang*, Bandung: PT. Eresco.

- Ronny Hanitijo Soemitro, (1988), *Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Salim HS, (2011), *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Soerjono Soekanto, (1988), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.
- Suardi, (2005), *Hukum Agraria*, Badan Penerbit IBLAM, Jakarta.
- Sumardi Suryabrata, (1987) *Metode Penelitian*, Jakarta: Rajawali.
- Supriadi, (2010), *Hukum Agraria, Cetakan Keempat*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutan Remy Syahdeini, (2004), *Hak Tanggungan, Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Thomas Suyatno. (1999). *Kelembagaan Perbankan*. Jakarta: Gramedia.
- WJS.Poerwadarminta, (1952) *Kamus Umum Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka.
- Zainuddin Ali. (2008). *Hukum Gadai Syariah*. Jakarta: Sinar Grafika.

#### B. Karya Tulis Ilmiah

- Amin Purnawan dan Wahyuning Ajimat, (2017) *Tinjauan Pelaksanaan Eksekutorial Terhadap Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)*, Unissula, Vol. 4 No. 4 Desember.
- Ana Selvia Khoerunisa, *Skripsi : Lelang Dalam Perspektif Hukum Islam*, Fakultas Syariah Dan Ekonomi Islam Institut Agama Islam Negeri (IAIN) Syekh Nurjaticirebon 2015 M /1436 H.
- Benny Riyanto R, (2015), *Lelang Melalui Internet*, Jurnal Hukum, Vol.XV, No.1, Juni.
- Dyara Radhite Oryza F, (2018), *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Yogyakarta
- Eka Pratiwi, *Skripsi : Mekanisme Lelang Dan Penetapan Harga Lelang Barang Sitaan Dalam Perspektif Hukum Islam ( Studi Kejaksaan Negeri Salatiga )*, Fakultas Syariah Institut Agama Islam Negeri Salatiga, 2019
- Haprabu, S. (n.d.). *Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*.

- Iwan Setiawan, *Skripsi : Tinjauan Hukum Islam Tentang Jual Beli Lelang Makanan Pada Pesta Pernikahan*, Fakultas Syariah Universitas Islam Negeri Raden Intan Lampung 1441H/2019M.
- Mboeik, M. C, (2019), *Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Benda Tidak Bergerak Megarisa*. Jurnal Kenotariatan Narotama, 1.
- Muhammad Fadhli, *Jurnal : Tinjauan Hukum Islam Terhadap Eksekusi Lelang Jaminan Pada Institusi Perbankan Syariah Di Aceh*
- Nida, K., & Zafi, A. A, (2020), *Perspektif Islam Terhadap Jual Beli Dengan Sistem Lelang*. Al' Adl, XII
- Patrik, P. (2006), *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT (Undang Undang Hak Tanggungan)*. Semarang: Fakultas Hukum Universitas Diponegoro
- Purwahid Patrik, (2004), *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Bandung.
- Satya Haprabu, (2017), *Jurnal : Penjualan Lelang Barang Jaminan Hak Tanggungan Menurut Perspektif Hukum Islam*, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta.
- Umar Ma'ruf, Rifan Agrisal Ruslan, (2017), *Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta Ppat Di Kecamatan Tinanggea Kabupaten Konawe Selatan Sulawesi Tenggara*, Vol. 4 No. 3 September.
- Zumrotul, Malikhah. (2012). *Konsep Harga Lelang Dalam Perspektif Islam*. Semarang: Skripsi IAIN Walisongo.

#### C. Peraturan Per-Undang-Undangan

- Undang-undang Nomor 04. Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27 /PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 113/PMK.06/2019 Tentang Balai Lelang.
- Salinan Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara nomor 2/KN/2017 Tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang

#### D. Dasar Hukum Islam

- Al-Quran Surat Al-Mulk Juz ke-29 Ayat 15
- Al-Quran Surat An-Nisa Juz ke-4 Ayat 29
- Yang membolehkan, HR At Tirmidzi.

## Lampiran-lampiran

### PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL Semarang akan melaksanakan penjualan dimuka umum/lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah :

#### 1. Debitur Sri Hartini - Sholikhin

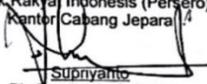
Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No. 1720 Atas Nam SRI HARTINI binti SUMARLAN, luas ± 460 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara.

Limit Lelang : Rp. 650.000.000,-

Uang jaminan Rp. 195.000.000,-

#### Syarat dan Ketentuan Lelang :

1. Waktu Pelaksanaan
  - a. Hari : Selasa
  - b. Tanggal : 02 Maret 2021
  - c. Batas Akhir Penawaran : 10.30 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB
  - d. Alamat domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
  - e. Tempat : KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Semarang
  - f. Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran
  - g. Peserta lelang diharapkan menyesuaikan diri dengan penggunaan waktu server yang tertera pada alamat domain di atas.
2. Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan cara penawaran tertutup (*closed bidding*) melalui aplikasi lelang internet yang diakses pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id).
3. Penawaran lelang dapat dilakukan sejak pengumuman ini terbit/ditayangkan sampai dengan Selasa, 02 Maret 2021 jam 10.30 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB.
4. Calon peserta lelang dapat berupa perseorangan ataupun badan usaha. Calon peserta lelang mendaftarkan di dan mengaktifkan akun pada Aplikasi Lelang pada alamat domain angka 1, dengan merekam *softcopy* (scar KTP, NPWP, (ekstensi file \*.jpg, \*.png), dan Nomor Rekening Atas Nama Sendiri.
5. Calon peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan lelang. Jumlah / nominal yang disetorkan harus sam dengan besaran uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam Pengumuman Lelang dan disetor sekaligus (bukan dicicil).
6. Uang jaminan lelang disetor ke nomor virtual account (VA) masing – masing peserta lelang. Nomor Virtual Account akan dikirim secara otomatis dari alamat domain di atas kepada akun masing-masing peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran dan data identitas dinyatakan valid.
7. Setoran uang jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kalend sebelum pelaksanaan lelang melalui nomor Virtual Account (VA) masing-masing peserta lelang.
8. Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian dan bea lelang pembeli sebesar 2% ditujukan ke nomor V. pemenang lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas, uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara.
9. Obyek lelang dijual dalam kondisi apa adanya "as is" dengan segala konsekuensi biaya – tertunggak atau bertanggjawab atas obyek lelang yang dibeli.
10. Peserta lelang dapat melihat obyek lelang di Desa Krasak Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara pada hari kerja mulai jam 08.00 s/d jam 15.00 WIB.
11. Karena satu dan lain hal, pihak penjual dan/Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan/penukaran lelang terhadap obyek lelang di atas, dan pihak-pihak yang berkepentingan/peminat tidak dapat melakukan tuntutan/keberatan dalam bentuk apapun kepada pihak penjual dan/atau Pejabat Lelang, KPKNL, Kantor DJKN, dan Kantor Pusat DJKN.
12. Pastikan data yang anda sampaikan dan transaksi perbankan yang anda laksanakan sudah benar/tepat ketidakbenaran data dan transaksi perbankan dapat membuat anda tidak bisa menjadi peserta lelang, kegagalan/kesalahan sistem perbankan dan jaringan internet bukan tanggungjawab KPKNL.
13. Penjelasan lelang dan informasi lainnya dapat menghubungi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kantor Cabang Jepara No. Telpn 0291-591404 , Contact Person : Wahyu Noto Wibowo (081325887870) dan Agi Widodo (081325540576)

Jepara, 01 Februari 2021  
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).Tbk  
Kantor Cabang Jepara  
  
Supriyanto  
Pjs Pemimpin Cabang



## PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN



Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1999 dengan ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara dengan perantara Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang akan melaksanakan penjualan dimuka umum/lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah:

### 1. Debitur Sri Hartini - Sholikhin

Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No. 1720 Atas Nama SRI HARTINI binti SUMARLAN, luas  $\pm$  460 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Krasak, Kecamatan Pecangaan, Kabupaten Jepara. **Limit Lelang : Rp. 650.000.000,- Uang Jaminan Rp. 195.000.000,-**

### Syarat dan Ketentuan Lelang :

#### 1. Waktu Pelaksanaan

- Hari : Selasa
- Tanggal : 02 Maret 2021
- Batas Akhir Penawaran : 10.30 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB
- Alamat domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
- Tempat : KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Semarang
- Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran
- Peserta lelang diharapkan menyesuaikan diri dengan penggunaan waktu server yang tertera pada alamat domain di atas.

- Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan cara penawaran tertutup (*closed bidding*) melalui aplikasi lelang internet yang diakses pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id).
- Penawaran lelang dapat dilakukan sejak pengumuman ini terbit/ditayangkan sampai dengan Selasa, 02 Maret 2021 jam 10.30 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB.
- Calon peserta lelang dapat berupa perseorangan ataupun badan usaha. Calon peserta lelang mendaftarkan diri dan mengaktifkan akun pada Aplikasi Lelang pada alamat domain angka 1, dengan merekam *softcopy* (scan) KTP, NPWP, (ekstensi file \*.jpg, \*.png), dan Nomor Rekening Atas Nama Sendiri.
- Calon peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan lelang. Jumlah / nominal yang disetorkan harus sama dengan besaran uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam Pengumuman Lelang dan disetor sekaligus (bukan dicicil).
- Uang jaminan lelang disetor ke nomor virtual account (VA) masing - masing peserta lelang. Nomor Virtual Account akan dikirim secara otomatis dari alamat domain di atas kepada akun masing-masing peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran dan data identitas dinyatakan valid.
- Setoran uang jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang melalui nomor Virtual Account (VA) masing-masing peserta lelang.
- Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian dan bea lelang pembeli sebesar 2% ditujukan ke nomor VA pemenang lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas, uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara.
- Obyek lelang dijual dalam kondisi apa adanya "as is" dengan segala konsekuensi biaya - tertunggak atas obyek lelang. Peserta lelang dianggap telah mengetahui/memahami kondisi obyek lelang dan bertanggungjawab atas obyek lelang yang dibeli.
- Peserta lelang dapat melihat obyek lelang di Desa Krasak Kecamatan Pecangaan Kabupaten Jepara pada hari kerja mulai jam 08.00 s/d jam 15.00 WIB.
- Karena satu dan lain hal, pihak penjual dan/Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan / penundaan lelang terhadap obyek lelang di atas, dan pihak-pihak yang berkepentingan/ peminat tidak dapat melakukan tuntutan/keberatan dalam bentuk apapun kepada pihak penjual dan/atau Pejabat Lelang, KPKNL, Karwil DJKN, dan Kantor Pusat DJKN.
- Pastikan data yang anda sampaikan dan transaksi perbankan yang anda laksanakan sudah benar / tepat, ketidakbenaran data dan transaksi perbankan dapat membuat anda tidak bisa menjadi peserta lelang, kegagalan/kesalahan sistem perbankan dan jaringan internet bukan tanggungjawab KPKNL.
- Penjelasan lelang dan informasi lainnya dapat menghubungi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara No. Telpn 0291-591404, Contact Person : Wahyu Noto Wibowo (081325887870) dan Agus Widodo (081325540576)

Jepara, 16 Februari 2021

PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk

Kantor Cabang Jepara

Mardin Setiawan Fakhahan  
Pemimpin Cabang



Dipindai dengan CamScanner

## Lampiran 2. Contoh 1 Surat Kabar Pengumuman Kedua

## PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang akan melaksanakan penjualan dimuka umum/lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah :

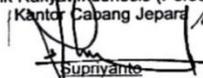
### 1. Debitur M Saifuddin – Linnalik Nurul Khasanah

Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 1092 Atas Nama M SAIFUDDIN, luas 1.654 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara.  
**Limit Lelang : Rp. 340.000.000,-** **Uang jaminan Rp. 102.000.000,-**

#### Syarat dan Ketentuan Lelang :

1. Waktu Pelaksanaan
  - a. Hari : Selasa
  - b. Tanggal : 02 Maret 2021
  - c. Batas Akhir Penawaran : 11.00 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB
  - d. Alamat domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
  - e. Tempat : KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Semarang
  - f. Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran
  - g. Peserta lelang diharapkan menyesuaikan diri dengan penggunaan waktu server yang tertera pada alamat domain di atas.
2. Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan cara penawaran tertutup (*closed bidding*) melalui aplikasi lelang internet yang diakses pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id).
3. Penawaran lelang dapat dilakukan sejak pengumuman ini terbit/ditayangkan sampai dengan Selasa, 02 Maret 2021 jam 11.00 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB.
4. Calon peserta lelang dapat berupa perseorangan ataupun badan usaha. Calon peserta lelang mendaftarkan diri dan mengaktifkan akun pada Aplikasi Lelang pada alamat domain angka 1, dengan merekam *softcopy* (scan) KTP, NPWP, (ekstensi file \*.jpg, \*.png), dan Nomor Rekening Atas Nama Sendiri.
5. Calon peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan lelang. Jumlah / nominal yang disetorkan harus sama dengan besaran uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam Pengumuman Lelang dan disetor sekaligus (bukan dicicil).
6. Uang jaminan lelang disetor ke nomor virtual account (VA) masing – masing peserta lelang. Nomor Virtual Account akan dikirim secara otomatis dari alamat domain di atas kepada akun masing-masing peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran dan data identitas dinyatakan valid.
7. Setoran uang jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang melalui nomor Virtual Account (VA) masing-masing peserta lelang.
8. Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian dan bea lelang pembeli sebesar 2% ditujukan ke nomor VA pemenang lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas, uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara.
9. Obyek lelang dijual dalam kondisi apa adanya "as is" dengan segala konsekuensi biaya – tertunggak atas obyek lelang. Peserta lelang dianggap telah mengetahui/memahami kondisi obyek lelang dan bertanggungjawab atas obyek lelang yang dibeli.
10. Peserta lelang dapat melihat obyek lelang di Desa Wonorejo Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara pada hari kerja mulai jam 08.00 s/d jam 15.00 WIB.
11. Karena satu dan lain hal, pihak penjual dan/Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan/penundaan lelang terhadap obyek lelang di atas, dan pihak-pihak yang berkepentingan/peminat tidak dapat melakukan tuntutan/keberatan dalam bentuk apapun kepada pihak penjual dan/atau Pejabat Lelang, KPKNL, Kanwil DJKN, dan Kantor Pusat DJKN.
12. Pastikan data yang anda sampaikan dan transaksi perbankan yang anda laksanakan sudah benar/tepat, ketidakbenaran data dan transaksi perbankan dapat membuat anda tidak bisa menjadi peserta lelang, kegagalan/kesalahan sistem perbankan dan jaringan internet bukan tanggungjawab KPKNL.
13. Penjelasan lelang dan informasi lainnya dapat menghubungi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kantor Cabang Jepara No. Telpn 0291-591404 , Contact Person Wahyu Noto Wibowo (081325887870) dan Agus Widodo (081325540576)

Jepara, 01 Februari 2021  
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).Tbk

Kantor Cabang Jepara  
  
Supriyanto  
Pjs Pemimpin Cabang



## PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN



Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang akan melaksanakan penjualan dimuka umum/lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah:

### 1. Debitur M Saifuddin – Linnalik Nurul Khasanah

Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No. 1092 Atas Nama M SAIFUDDIN, luas 1.054 m<sup>2</sup>, terletak di Desa Wonorejo, Kecamatan Jepara, Kabupaten Jepara. **Limit Lelang : Rp. 340.000.000,- Uang jaminan Rp. 102.000.000,-**

Syarat dan Ketentuan Lelang :

1. Waktu Pelaksanaan
  - a. Hari : Selasa
  - b. Tanggal : 02 Maret 2021
  - c. Batas Akhir Penawaran : 11.00 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB
  - d. Alamat domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
  - e. Tempat : KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 10, Semarang
  - f. Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran
  - g. Peserta lelang diharapkan menyesuaikan diri dengan penggunaan waktu server yang tertera pada alamat domain di atas.
2. Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan cara penawaran tertutup (*closed bidding*) melalui aplikasi lelang internet yang diakses pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id).
3. Penawaran lelang dapat dilakukan sejak pengumuman ini terbit/ditayangkan sampai dengan Selasa, 02 Maret 2021 jam 11.00 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB.
4. Calon peserta lelang dapat berupa perseorangan ataupun badan usaha. Calon peserta lelang mendaftarkan diri dan mengaktifkan akun pada Aplikasi Lelang pada alamat domain angka 1, dengan merekam *softcopy* (scan) KTP, NPWP, (ekstensi file \*.jpg, \*.png), dan Nomor Rekening Atas Nama Sendiri.
5. Calon peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan lelang. Jumlah / nominal yang disetorkan harus sama dengan besaran uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam Pengumuman Lelang dan disetor sekaligus (bukan dicicil).
6. Uang jaminan lelang disetor ke nomor virtual account (VA) masing – masing peserta lelang. Nomor Virtual Account akan dikirim secara otomatis dari alamat domain di atas kepada akun masing-masing peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran dan data identitas dinyatakan valid.
7. Setoran uang jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang melalui nomor Virtual Account (VA) masing-masing peserta lelang.
8. Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian dan bea lelang pembeli sebesar 2% ditujukan ke nomor VA pemenang lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas, uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara.
9. Obyek lelang dijual dalam kondisi apa adanya "as is" dengan segala konsekuensi biaya – tertunggak atas obyek lelang. Peserta lelang dianggap telah mengetahui/memahami kondisi obyek lelang dan bertanggungjawab atas obyek lelang yang dibeli.
10. Peserta lelang dapat melihat obyek lelang di Desa Wonorejo Kecamatan Jepara Kabupaten Jepara pada hari kerja mulai jam 08.00 s/d jam 15.00 WIB.
11. Karena satu dan lain hal pihak penjual dan/ Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan / penundaan lelang terhadap obyek lelang di atas, dan pihak-pihak yang berkepentingan/peminat tidak dapat melakukan tuntutan/keberatan dalam bentuk apapun kepada pihak penjual dan/atau Pejabat Lelang, KPKNL, Kanwil DJKN, dan Kantor Pusat DJKN.
12. Pastikan data yang anda sampaikan dan transaksi perbankan yang anda laksanakan sudah benar / tepat, ketidakbenaran data dan transaksi perbankan dapat membuat anda tidak bisa menjadi peserta lelang, kegagalan/kesalahan sistem perbankan dan jaringan internet bukan tanggungjawab KPKNL.
13. Penjelasan lelang dan informasi lainnya dapat menghubungi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kantor Cabang Jepara No. Telpun 0291-591404 , Contact Person Wahyu Noto Wibowo (081325887870) dan Agus Widodo (081325540976)

Jepara, 16 Februari 2021  
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk  
Kantor Cabang Jepara  
ttd



Dipindai dengan CamScanner  
Mardin Setiawan  
Pemimpin Cabang

### Lampiran 4. Contoh 2 Surat Kabar Pengumuman Kedua

## PENGUMUMAN PERTAMA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang akan melaksanakan penjualan dimuka umum/lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah :

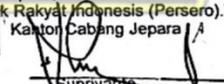
### 1. Debitur Sulistiawan – Desi Wulansari

Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berada di atasnya tersebut dalam SHM No. 1981 Atas Nama SULIS TIYAWAN, luas 274 m<sup>2</sup>, terletak di Desa /kelurahan Mantingan, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara  
Limit Lelang : Rp. 234.000.000,-  
Uang jaminan Rp. 70.200.000.000,-

#### Syarat dan Ketentuan Lelang :

1. Waktu Pelaksanaan
  - a. Hari : Selasa
  - b. Tanggal : 02 Maret 2021
  - c. Batas Akhir Penawaran : 10.45 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB
  - d. Alamat domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
  - e. Tempat : KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Semarang
  - f. Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran
  - g. Peserta lelang diharapkan menyesuaikan diri dengan penggunaan waktu server yang tertera pada alamat domain di atas.
2. Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan cara penawaran tertutup (*closed bidding*) melalui aplikasi lelang internet yang diakses pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
3. Penawaran lelang dapat dilakukan sejak pengumuman ini terbit/ditayangkan sampai dengan Selasa, 02 Maret 2021 jam 10.45 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB.
4. Calon peserta lelang dapat berupa perseorangan ataupun badan usaha. Calon peserta lelang mendaftarkan diri dan mengaktifkan akun pada Aplikasi Lelang pada alamat domain angka 1, dengan merekam *softcopy* (scan) KTP, NPWP, (ekstensi file \*.jpg, \*.png), dan Nomor Rekening Atas Nama Sendiri.
5. Calon peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan lelang. Jumlah / nominal yang disetorkan harus sama dengan besaran uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam Pengumuman Lelang dan disetor sekaligus (bukan dicicil).
6. Uang jaminan lelang disetor ke nomor virtual account (VA) masing – masing peserta lelang. Nomor Virtual Account akan dikirim secara otomatis dari alamat domain di atas kepada akun masing-masing peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran dan data identitas dinyatakan valid.
7. Setoran uang jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kalende sebelum pelaksanaan lelang melalui nomor Virtual Account (VA) masing-masing peserta lelang.
8. Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian dan bea lelang pembeli sebesar 2% ditujukan ke nomor VA pemenang lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas, uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara.
9. Obyek lelang dijual dalam kondisi apa adanya "as is" dengan segala konsekuensi biaya – tertunggak atas obyek lelang. Peserta lelang dianggap telah mengetahui/memahami kondisi obyek lelang dan bertanggungjawab atas obyek lelang yang dibeli.
10. Peserta lelang dapat melihat obyek lelang di Desa Mantingan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara pada hari kerja mulai jam 08.00 s/d jam 15.00 WIB.
11. Karena satu dan lain hal, pihak penjual dan/Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan/penundaan lelang terhadap obyek lelang di atas, dan pihak-pihak yang berkepentingan/peminat tidak dapat melakukan tuntutan/keberatan dalam bentuk apapun kepada pihak penjual dan/atau Pejabat Lelang, KPKNL, Kanw DJKN, dan Kantor Pusat DJKN.
12. Pastikan data yang anda sampaikan dan transaksi perbankan yang anda laksanakan sudah benar/tepat ketidakbenaran data dan transaksi perbankan dapat membuat anda tidak bisa menjadi peserta lelang kegagalan/kesalahan sistem perbankan dan jaringan internet bukan tanggungjawab KPKNL.
13. Penjelasan lelang dan informasi lainnya dapat menghubungi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero),Tbk Kantor Cabang Jepara No. Telpn 0291-591404 , Contact Person : Wahyu Noto Wibowo (081325887870) dan Agu Widodo (081325540576)

Jepara, 01 Februari 2021  
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).Tbk  
Kantor Cabang Jepara

  
Supriyanto  
Pjs Pemimpin Cabang



## PENGUMUMAN KEDUA LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN



Berdasarkan pasal 6 Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 dengan ini PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk Kantor Cabang Jepara dengan perantaraan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang akan melaksanakan penjualan dimuka umum/lelang eksekusi terhadap jaminan nasabah:

### 1. Debitur Sulistiawan - Desi Wulansari

Sebidang tanah pekarangan dan segala sesuatu yang berada diatasnya tersebut dalam SHM No. 1981 Atas Nama SULIS TIYAWAN, luas 274 m<sup>2</sup>, terletak di Desa /Kelurahan Mantingan, Kecamatan Tahunan, Kabupaten Jepara. Limit Lelang : Rp. 234.000.000,- Uang jaminan Rp. 70.200.000.000,-

### Syarat dan Ketentuan Lelang :

1. Waktu Pelaksanaan
  - a. Hari : Selasa
  - b. Tanggal : 02 Maret 2021
  - c. Batas Akhir Penawaran : 10.45 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB
  - d. Alamat domain : [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id)
  - e. Tempat : KPKNL Semarang, Gedung Keuangan Negara Semarang II Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 1D, Semarang
  - f. Penetapan Pemenang : Setelah batas akhir penawaran
  - g. Peserta lelang diharapkan menyesuaikan diri dengan penggunaan waktu server yang tertera pada alamat domain di atas.
2. Lelang dilaksanakan dengan penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang dengan cara penawaran tertutup (closed bidding) melalui aplikasi lelang internet yang diakses pada alamat domain [www.lelang.go.id](http://www.lelang.go.id).
3. Penawaran lelang dapat dilakukan sejak pengumuman ini terbit/ditayangkan sampai dengan Selasa, 02 Maret 2021 jam 10.45 waktu server aplikasi lelang sesuai WIB.
4. Calon peserta lelang dapat berupa perseorangan ataupun badan usaha. Calon peserta lelang mendaftarkan diri dan mengaktifkan akun pada Aplikasi Lelang pada alamat domain angka 1, dengan merekam softcopy (scan) KTP, NPWP, (ekstensi file \*.jpg, \*.png), dan Nomor Rekening Atas Nama Sendiri.
5. Calon peserta lelang wajib menyetorkan uang jaminan lelang. Jumlah / nominal yang disetorkan harus sama dengan besaran uang jaminan yang disyaratkan penjual dalam Pengumuman Lelang dan disetor sekaligus (bukan cicil).
6. Uang jaminan lelang disetor ke nomor virtual account (VA) masing - masing peserta lelang. Nomor Virtual Account akan dikirim secara otomatis dari alamat domain di atas kepada akun masing-masing peserta lelang setelah berhasil melakukan pendaftaran dan data identitas dinyatakan valid.
7. Setoran uang jaminan harus sudah efektif diterima oleh KPKNL selambat-lambatnya 1 (satu) hari kalender sebelum pelaksanaan lelang melalui nomor Virtual Account (VA) masing-masing peserta lelang.
8. Pemenang lelang harus melunasi harga pembelian dan bea lelang sebesar 2% ditujukan ke nomor VA pemenang lelang paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Apabila wanprestasi atau tidak melunasi kewajiban pembayaran sesuai ketentuan di atas, uang jaminan akan disetorkan ke Kas Negara.
9. Obyek lelang dijual dalam kondisi apa adanya "as is" dengan segala konsekuensi biaya - tertunggak atas obyek lelang. Peserta lelang dianggap telah mengetahui/memahami kondisi obyek lelang dan bertanggungjawab atas obyek lelang yang dibeli.
10. Peserta lelang dapat melihat obyek lelang di Desa Mantingan Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara pada hari kerja mulai jam 08.00 sid jam 15.00 WIB.
11. Karena satu dan lain hal, pihak penjual dan/ Pejabat Lelang dapat melakukan pembatalan/penundaan lelang terhadap obyek lelang di atas, dan pihak-pihak yang berkepentingan/peminat tidak dapat melakukan tuntutan/ keberatan dalam bentuk apapun kepada pihak penjual dan/atau Pejabat Lelang, KPKNL, Kanwil DJKN, dan Kantor Pusat DJKN.
12. Pastikan data yang anda sampaikan dan transaksi perbankan yang anda laksanakan sudah benar / tepat, ketidakbenaran data dan transaksi perbankan dapat membuat anda tidak bisa menjadi peserta lelang, kegagalan / kesalahan sistem perbankan dan jaringan internet bukan tanggungjawab KPKNL.
13. Penjelasan lelang dan informasi lainnya dapat menghubungi PT Bank Rakyat Indonesia (Persero), Tbk Kantor Cabang Jepara No. Telpun 0291-591404, Contact Person : Wahyu Noto Wibowo (081325887870) dan Agus Widodo (081325540576)

Jepara, 16 Februari 2021  
PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero).Tbk  
Kantor Cabang Jepara



Dipindai dengan CamScanner  
Mardin Setiawan Pakpahan  
Pemimpin Cabang

## Lampiran 6. Contoh 3 Surat Kabar Pengumuman Kedua