

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengatur bahwa lelang digolongkan sebagai suatu cara penjualan khusus yang prosedurnya berbeda dengan jual beli pada umumnya. Oleh karenanya cara penjualan lelang diatur dalam undang-undang tersendiri yang sifatnya *lex spesialis*. Kekhususan (spesialisasi) lelang ini tampak antara lain pada sifatnya yang transparan atau keterbukaan dengan pembentukan harga yang kompetitif dan adanya ketentuan yang mengharuskan pelaksanaan lelang itu dipimpin oleh seorang pejabat umum, yaitu pejabat lelang yang mandiri.²

Lelang dalam prakteknya, dilakukan sesuai dengan ketentuan pelelangan yang berlaku, yang didasarkan pada asas-asas lelang diantaranya transparan. Menurut Usman, asas transparansi adalah asas yang paling penting dan utama dalam system pelelangan. Maksud dari asas transparansi adalah bahwa lelang terlebih dahulu wajib dilakukan dengan pengumuman agar lelang dapat dilakukan dengan efisien, dan barang lelang terjual dengan harga yang optimal.³Wujud dari asas transparansi adalah pengumuman, lelang harus diumumkan kepada publik agar tidak melanggar

²Alventura Bernard Pangemanan, Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Dan Akibat Hukumnya Terhadap Kreditur, *Lex Et Societatis* Vol. VI/No. 4/Jun/2018, hal. 7

³Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2015), hal. 29

asas transparansi, dan barang yang dilelang dapat cepat terjual. Menurut Awaludin lelang harus diumumkan secara luas dan jelas pada berbagai media masa dan sosial, termasuk informasi tentang objek lelang, tanggal, waktu, dan lokasi pelaksanaan, serta persyaratan yang harus dipenuhi oleh peserta.⁴

Maksud dan tujuan dari pengumuman lelang adalah agar diketahui masyarakat luas (upaya pengumpulan peminat dan *marketing*), dan memberi bantahan *verzet* bantahan dari pihak yang dirugikan. Berdasarkan PMK Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada pasal 1 menyebutkan bahwa 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. Lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual. Dalam peraturan PMK Nomor 122 Tahun 2010, menyatakan bahwa dalam rangka publikasi penyebarluasan publikasi pelaksanaan Lelang, Penyelenggara Lelang dapat memberikan fasilitas pada aplikasi lelang/ portal/ situs web yang dikelolanya untuk menanyakan pengumuman lelang sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Apabila tidak dilakukan pengumuman lelang yang sudah dilaksanakan akan cacat hukum dan rawan gugatan, dan apabila benar tidak dilakukan pengumuman, maka besar kemungkinan lelang akan dibatalkan.⁵

⁴Mohamad Faozan Awaludin, *Pelelangan Terhadap Penghapusan Barang Milik Negara Perspektif Hukum Ekonomi Syariah*, (IAIN Purwokerto 2020), hal. 3

⁵Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, AL ADL, Volume V Nomor 10, Desember 2013, hal. 60

Lelang sebagai suatu lembaga hukum mempunyai fungsi menciptakan nilai suatu barang atau mencairkan suatu barang menjadi sejumlah uang dengan nilai objektif. Sebagai suatu institusi pasar, penjualan secara lelang mempunyai kelebihan atau keunggulan karena penjualan secara lelang memiliki harga yang kompetitif. Kompetitif, karena lelang pada dasarnya menciptakan suatu mekanisme penawaran dengan persaingan bebas di antara para penawar tanpa ada tekanan dari orang lain.⁶ Menurut Usman, harga yang diperoleh bersifat kompetitif karena cara penawaran harga dilakukan secara khusus, yaitu dengan cara penawaran harga secara lisan dan naik-naik atau turun-turun dan/atau secara tertulis dan tertutup tanpa memberi prioritas pada pihak manapun untuk membeli.⁷ Sehingga akan tercapai suatu harga yang wajar dan memadai sesuai dengan yang dikehendaki pihak penjual.

Akses terhadap informasi peserta lelang dapat meminta penjelasan dari pejabat lelang dan/atau pemilik barang atau pemohon lelang mengenai antara lain harga, barang, dan waktu pelelangan. Keterbukaan informasi dari pejabat lelang, berkaitan dengan objek yang dilelang. Dalam arti, pejabat lelang bersedia menjawab segala sesuatu pertanyaan yang diberikan peserta lelang mengenai barang yang akan dilelang.⁸ Pejabat lelang yang melaksanakan lelang merupakan Pejabat Lelang Kelas I sebagai pejabat fungsional pelelang yang telah diangkat oleh Direktur Jenderal atas nama

⁶Purnama Tioria Sianturi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*, (Mandar Maju, Bandung, 2013), hal.19.

⁷Rachmadi Usman, *Hukum Lelang...*, hal. 70

⁸Adwin Tista, *Perkembangan Sistem Lelang di Indonesia*, hal. 49

Menteri Keuangan.⁹

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 2008 tentang Keterbukaan Informasi Publik, yang mengatur hak setiap orang untuk memperoleh informasi publik, termasuk informasi lelang, menyatakan bahwa informasi merupakan kebutuhan pokok setiap orang, termasuk untuk pengembangan pribadi dan lingkungan sosialnya. Dalam ketentuan PMK Nomor 122 Tahun 2023 Pasal 26 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, menyebutkan bahwapada dasarnya setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang atau peraturan pemerintah. Kemudian keharusan dan kewajiban pelaksanaan dilakukan oleh dan/atau dihadapan Pejabat Lelang ini dipertegas lagi dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/ Tahun 2013, yang menyatakan bahwa setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh peraturan yang mengaturnya.¹⁰

Berdasarkan ketentuan-ketentuan diatas lelang aset bangunan milik negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung harus diinformasikan secara terbuka untuk memastikan transparasi, keadilan, dan akuntabilitas dalam prosesnya. Dengan mengumumkan lelang secara luas, semua pihak yang berkepentingan memiliki kesempatan yang sama untuk berpartisipasi, sehingga dapat mencegah praktik korupsi, kolusi, dan nepotisme. Selain itu keterbukaan dalam lelang juga membantu mencapai harga terbaik dan wajar

⁹Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 124 Tahun 2023 Tentang Pejabat Lelang Kelas IPDF, hal. 3

¹⁰Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*, (Jakarta: Bumi Aksara, 2019), hal. 32

bagi barang atau jasa yang dilelang karena adanya persaingan yang sehat diantara peserta.¹¹ Lelang yang terbuka dapat meningkatkan persaingan yang sehat karena memungkinkan lebih banyak peserta untuk berpartisipasi, sehingga meningkatkan persaingan. Persaingan sehat dapat menghasilkan harga terbaik, baik bagi penjual (mendapatkan harga tertinggi) maupun pembeli atau pemerintah dalam pengadaan barang dan jasa (mendapat harga yang paling efisien). Dengan lelang terbuka yang mekanismenya adil dan transparan dapat mewujudkan persaingan yang sehat dan harga terbaik dapat diperoleh, sehingga potensi kecurangan dapat dikurangi. Oleh karena itu, lelang terbuka meningkatkan kepercayaan publik terhadap institusi yang menyelenggarakannya.¹²

Namun berbeda dengan peraturan-peraturan diatas, pelaksanaan lelang aset bangunan milik negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung memiliki kekurangan dalam hal pempublikasian pengumuman yang menjadi syarat utama dalam pelelangan, barang yang dilelang ialah semua aset milik nagara antara lain, bongkaran gedung, kendaraan, dan peralatan dan mesin. Tidak adanya pengumuman di *website* menyebabkan tidak terseleksinya peserta lelang secara terbuka, yang berdampak pada pelelangan di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung diindikasikan pelelangan tersebut dilakukan secara koneksi/jalur orang dalam. Pelelangan di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung setiap tahunnya berbeda-beda,

¹¹Wawancara denganNarasumber,Ibu Arrifah Milati Agustina pada tanggal 11 Januari 2025

tergantung berapa kali proses penghapusan aset.¹³

Berkaitandengan pengumuman lelang melalui mediawebsite resmi dan di beberapa media cetak belum ditemukan pada pelelangan UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung sebagai salah satu syarat dalam prosedur pelelangan yang ditentukan dalam PMK Nomor 122 Tahun 2023, tidak ditemukan dalam penelitian awal ini. Dalam konteks *Fiqih Muamalah*, keterbukaan dalam lelang sangat penting dan memiliki beberapa aspek yang terkait dengan prinsip-prinsip Islam. Dengan demikian, keterbukaan dalam lelang dalam konsep muamalah sangat penting untuk meningkatkan kepercayaan, mengurangi korupsi, meningkatkan efisiensi, dan meningkatkan kualitas hasil lelang.

Berdasarkan paparan diatas, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **“Pelelangan Aset Bangunan Milik Negara di Lembaga Pendidikan Tinggi ditinjau dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan *Fiqih Muamalah* (Studi Kasus di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung)”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka rumusan masalah dalam penelitian ini, sebagai berikut:

¹³Wawancara dengan Narasumber, Ibu Arrifah Millati Agustina pada tanggal 11 Januari 2025

1. Bagaimana pelelangan aset bangunan milik negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung?
2. Bagaimana pelelangan aset bangunan milik negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung di tinjau dari PMK Nomor 122 Tahun 2023?
3. Bagaimana pelelangan aset bangunan milik negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung di tinjau dari *Fiqh Muamalah*?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan tujuan penelitian di atas, maka peneliti mengharapkan hasil penelitian ini dapat digunakan, sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui pelelangan aset negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung.
2. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan menganalisis pelelangan aset bangunan milik negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung di tinjau dari PMK Nomor 122 Tahun 2023.
3. Untuk mengetahui, menjelaskan, dan menganalisis pelelangan aset bangunan milik negara di UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung di tinjau dari *Fiqh Muamalah*.

D. Kegunaan Penelitian

1. Secara Teoritis

Hasil penelitian ini nantinya di harapkan dapat memberikan wawasan dan ilmu pengetahuan, terutama yang berkaitan tentang

konsep pelelangan.

2. Secara Praktis

Bagi peneliti, di harapkan penelitian ini nantinya dapat di jadikan sebagai bahan referensi atau rujukan bagi penelitian selanjutnya yang memiliki fokus masalah yang sama.

E. Penegasan Istilah

Guna menghindari kesalahpahaman istilah dalam judul ini antara peneliti dengan pembaca, maka peneliti perlu menjelaskan istilah pada judul, "Pelelangan Aset Milik Negara di Lembaga Pendidikan Tinggi Ditinjau dari Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan *Fiqih Muamalah*".

1. Lelang

Lelang adalah penjualan di hadapan orang banyak (dengan tawar menawar yang atas-mengatasi) di pimpin oleh pejabat lelang. Sedangkan melelang adalah menjual dengan cara lelang.¹⁴ Lelang adalah bentuk penjualan barang-barang yang di pimpin oleh pejabat lelang dan di laksanakan di depan banyak orang dengan berdasarkan penawaran yang lebih tinggi sebagai pembeli barang lelang, setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dengan harga makin naik atau makin menurun atau dengan cara

¹⁴ Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa. *Kamus Besar Bahasa Indonesia*. (Jakarta: Departemen Pendidikan dan Kebudayaan 1988), hal. 510.

penawaran tertulis dalam amplop tertulis.¹⁵

Berdasarkan uraian di atas dapat dikatakan lelang adalah suatu bentuk penjualan barang yang dilakukan secara terbuka untuk umum dengan harga penawaran yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang diajukan secara tertulis maupun secara lisan, sebelumnya di dahului dengan adanya pemberitahuan tentang akan adanya pelelangan atau penjualan barang.

Istilah lelang tidak hanya merupakan bentuk penjualan barang-barang dimuka umum secara tawar-menawar dihadapan juru lelang, melainkan juga termasuk pemborongan pekerjaan (memborongkan pekerjaan) yang lazim dinamakan “tender”. Singkatnya lelang adalah penjualan barang-barang dimuka umum dihadapan juru lelang.¹⁶

2. PMK Nomor 122 Tahun 2023

Peraturan Menteri Keuangan (PMK) Nomor 122 Tahun 2023 mengatur petunjuk pelaksanaan lelang di Indonesia. Peraturan ini bertujuan untuk memberikan pedoman yang jelas mengenai prosedur lelang, termasuk tahapan permohonan, pelaksanaan, penawaran, pembayaran, penyerahan dokumen, dan pembuatan akta risalah lelang. Akta risalah lelang merupakan dokumen otentik yang dibuat oleh pejabat lelang dan memiliki kekuatan hukum tetap.

¹⁵ M. Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum: Dictionary of Law Complete Edition*. (Surabaya: Reality Publisher 2009), hal. 403.

¹⁶ Rachmadi Usman, *Hukum Lelang*..., hal. 20.

3. *Fiqih Muamalah*

Kata fiqih berasal dari kata arab *al-fiqh* yang artinya mengerti, tahu atau paham. Sedangkan menurut istilah fiqih di pakai dalam dua arti: dalam arti hokum(*jusiprudence*) dan dalam arti hukum sendiri (*law*). Fiqih adalah hukum islam itu sendiri, yaitu kumpulan norma-norma atau hukum *syura'* yang mengatur tingkah laku manusia, baik hukum-hukum itu di tetapkan *Al-Quran* atau *Sunnah* Nabi Muhammad SAW atau hasil dari ijtihad Islam(*fuqaha*) terhadap kedua sumber tersebut.¹⁷ *Fiqih Muamalah* secara terminologi di definisikan sebagai hukum yang berkaitan dengan tindakan hukum manusia dalam persoalan keduniawiaan. Misal dalam persoalan jual beli, hutang-piutang, kerjasama dagang, perserikatan, kerjasama dalam penggarapan tanah, sewa menyewa dan lain-lain.¹⁸

4. Aset Negara

Aset negara adalah semua benda bergerak atau tidak bergerak, baik berwujud maupun tidak berwujud, dan memiliki nilai ekonomis yang di beli atau di peroleh atas beban APBN atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.

Untuk barang-barang yang di beli atau di peroleh atas beban APBN dapat lebih mudah identifikasinya sebagai bagian dari BMN. Sementara itu, untuk barang-barang yang berasal dari perolehan yang sah perlu adanya batasan yang lebih jelas, mana yang termasuk bagian

¹⁷ Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah: Studi Tentang Teori Akaddalam Fikih Muamalat*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2010), hal. 5.

¹⁸ Nasroen Harun, *Fikih Muamalah*, (Jakarta: Gaya Media Pratama, 2007), hal. 1.

BMN. Dalam hal ini, batasan pengertian barang-barang yang berasal dari perolehan yang sah adalah barang-barang yang menurut ketentuan perundang-undangan, ketetapan pengadilan, dan atau perikatan yang sah ditetapkan sebagai Barang Milik Negara.¹⁹

5. UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung

Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung adalah Perguruan Tinggi Keagamaan Islam Negeri di bawah Kementerian Agama RI yang menyelenggarakan pendidikan akademik dalam rumpun ilmu agama, rumpun ilmu pengetahuan dan/atau teknologi, pendidikan vokasi dalam rumpun ilmu agama, dan pendidikan profesi. UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung berkedudukan di Kabupaten Tulungagung, Provinsi Jawa Timur.

UIN Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung ditetapkan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 40 Tahun 2021 tentang Universitas Islam Negeri Sayyid Ali Rahmatullah Tulungagung, dan merupakan perubahan bentuk dari Institut Agama Islam Negeri Tulungagung yang ditetapkan berdasarkan Peraturan Presiden Nomor 50 Tahun 2013 tentang Perubahan Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri Tulungagung Menjadi Institut Agama Islam Negeri Tulungagung. Dies Natalis Universitas ditetapkan pada tanggal 17 Juli berdasarkan Keputusan Menteri Agama tertanggal 17 Juli 1968 tentang Fakultas Tarbiyah Institut Agama Islam Negeri Sunan Ampel cabang Tulungagung dan

¹⁹“Pengelolaan Barang Milik Negara (State Property Management” disusun oleh Pokja RPP Pengelolaan BMN/D Pada KPMK, <http://pbmkn.perbendaharaan.go.id/Artikel/004.htm>

diresmikan pada hari Jum'at tanggal 26 Juli 1968 M. Berdiri sejak 1968, saat ini telah memiliki 34 prodi S-1 pada 4 fakultas, serta 12 prodi S-2 dan 2 prodi S-3 pada Pascasarjana.²⁰

F. Sistematika Pembahasan

Bab I Pendahuluan: akan terdapat beberapa sub bab antara lain: (a) latar belakang, (b) rumusan masalah, (c) tujuan penelitian, (d) manfaat penelitian, (e) sistematika pembahasan.

Bab II Kajian Pustaka: bab ini akan berkaitan tentang teori terkait penelitian (a) lelang (b) PMK Nomor 122 Tahun 2023 (c) *Fiqih Muamalah* (d) penelitian terdahulu, penelitian yang akan menjadi bahan referensi dan pembeda dengan penelitian ini.

Bab III Metode Penelitian: dalam bab ini akan menjelaskan tentang metode penelitian yang digunakan untuk penelitian, berisikan: (a) jenis penelitian, (b) lokasi penelitian, (c) kehadiran peneliti, (d) sumber data, (e) teknik pengumpulan data, (f) teknik analisis data dan (g) pengecekan keabsahan data, (h) tahap-tahap penelitian.

Bab IV Hasil Penelitian: dalam bab ini akan memaparkan terkait data yang telah di kumpulkan sesuai dengan penelitian, paparan data tersebut nantinya akan menjelaskan tentang pelelangan aset milik negara ditinjau dari PMK Nomor 122 Tahun 2023 dan *Fiqih Muamalah*. Yang akan menjadi beberapa sub bab pembahasan.

²⁰Uinsatu.ac.id Diakses pada tanggal 23 Desember 2024

Bab V Pembahasan: bab pembahasan ini akan menjadi bab inti yang akan membahas tentang hasil temuan tentang pelelangan aset milik negara ditinjau dari PMK Nomor 122 Tahun 2023 dan *Fiqih Muamalah* yang dijelaskan dalam beberapa sub bab.

Bab VI Penutup: akan berisikan tentang kesimpulan yang telah didapatkan dari hasil penelitian tentang pelelangan aset milik negara di lembaga pendidikan tinggi ditinjau dari PMK Nomor 122 Tahun 2023 dan *Fiqih Muamalah*.