



Penerapan Asas Keadilan dalam Perkara Perdata pada Lembaga Lelang Penjualan Barang: Relevansi, Peluang dan Tantangannya

Cindy Rachmadewi Ariyanto

Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia

Abstract : *Execution auctions have the characteristics of the seller of the goods being an agency or institution. This character has implications for legal substances that serve as guidelines in the auction process, which must conform to statutory regulations. The purpose of this research is to know and analyze the relevance of the principles of justice, the opportunities for the principles of justice and the challenges of the principles of justice in the execution of civil cases at auctions for the sale of goods. The research method uses a normative juridical approach. Legal norms which are the legal substance of execution in the law of goods auctions are analyzed through a concept and law approach. This research finds that first, the principle of law (fairness) is very relevant to the law of execution auctions. This relationship is caused by the need for auction legal norms which require the legal principle of justice as a guide if there is a conflict of legal norms in its implementation or application. Second, the opportunity for the legal principle of justice, in the philosophical realm to become a legal principle in the treatises on auctions, namely for the sake of justice in the belief in the One Almighty God. The sociological domain is a guide and guideline for the eroding of the jungle law of disputes over auction results. The juridical realm becomes a guideline if there is a conflict of norms in every statutory regulation related to auction law. Third, challenges to the legal principle of justice originate from the debtor's rights, legal substance (contents of credit agreements) and legal structures (auction agencies and their implementation).*

Keywords: *Principle of Justice, Execution, Goods Auction*

Abstrak : Lelang eksekusi memiliki ciri penjual barangnya adalah instansi atau kelembagaan. Karakter itu berimplikasi terhadap substansi hukum yang menjadi pedoman dalam proses lelang harus berkoridor peraturan perundang-undangan. Tujuan penelitian ini adalah mengetahui dan menganalisis relevansi asas hukum berkeadilan, peluang asas hukum berkeadilan dan tantangan asas hukum berkeadilan dalam eksekusi perkara perdata pada lembaga lelang penjualan barang. Metode penelitian menggunakan pendekatan yuridis normatif. Norma hukum yang merupakan legal substance dari eksekusi dalam hukum pelelangan barang dianalisis melalui pendekatan konsep dan Undang-Undang. Penelitian ini menemukan bahwa pertama, asas hukum (Keadilan) sangat relevan dengan hukum lelang eksekusi. Hubungan tersebut disebabkan oleh kebutuhan norma hukum lelang yang membutuhkan asas hukum keadilan sebagai pedoman jika terjadi konflik norma hukum dalam pelaksanaan atau penerapannya. Kedua, peluang asas hukum keadilan, dalam ranah filosofis menjadi asas hukum dalam irah-irah risalah lelang yaitu demi keadilan yang Berketuhanan Yang Maha Esa. Ranah sosiologis, menjadi petunjuk dan pedoman bagi terkikisnya hukum rimba sengketa hasil lelang. Ranah yuridis menjadi pedoman jika terjadi konflik norma dalam setiap peraturan undang-undang yang terkait dengan hukum lelang. Ketiga, tantangan asas hukum keadilan bersumber dari hak debitor, substansi hukum (isi perjanjian kredit) dan struktur hukum (lembaga lelang dan pelaksanaannya).

Kata Kunci: Asas Keadilan, Eksekusi, Lelang Barang

LATAR BELAKANG

Proses hukum perdata meniscayakan tindakan hukum dalam putusan peradilan. Tindakan itu dikenal dengan istilah eksekusi. Prinsipnya sebuah eksekusi hukum berlandaskan pada aspek kesinambungan hukum acara perdata sebagai perwujudan penegakan hukum.

Lelang merupakan salah satu bentuk penjualan barang di muka umum. Konsep lelang diartikan sebagai penjualan barang di muka umum yang dilaksanakan pada waktu dan tempat tertentu, yang harus didahului dengan pengumuman lelang melalui cara penawaran terbuka atau secara lisan dengan harga semakin naik atau makin menurun atau dengan cara

penawaran tertulis dalam amplop tertulis. Batasan arti tersebut bermakna bahwa lelang dilakukan pada waktu dan tempat tertentu serta dengan cara tertentu pula. Tujuannya mencapai harga penawaran tertinggi, yang melibatkan para pihak, penjual yang biasanya tunggal serta calon pembeli yang berjumlah banyak.

Asas hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan oleh ilmu hukum dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum. Paul Scholten berpendapat bahwa asas hukum adalah kecenderungan yang disyaratkan oleh pandangan kesesuaian pada hukum dan bersifat umum. Van der Velden mendalilkan bahwa asas hukum adalah tipe putusan tertentu yang dapat digunakan sebagai tolok ukur untuk menilai situasi atau digunakan sebagai pedoman berperilaku. Lebih jauh Velden menyatakan asas hukum didasarkan atas satu nilai atau lebih yang menentukan situasi yang bernilai dan yang harus direalisasi. Pengertian lebih mendetail lagi dikemukakan oleh Sudikno Mertokusumo, yang menjelaskan asas hukum bukanlah peraturan hukum konkrit tetapi pikiran dasar yang umum sifatnya atau latar belakang dari peraturan konkrit yang terdapat dalam dan di belakang setiap sistem hukum yang terjelma dalam peraturan perundang-undangan dan putusan hakim sebagai hukum positif dan dapat ditemukan dengan mencari sifat-sifat umum dalam peraturan konkrit tersebut. Konsep tersebut berimplikasi bahwa asas hukum berada dalam ranah *in abstracto*. Namun dalam fungsi utamanya asas hukum berada dalam proses *in concreto*. Karena asas hukum bertujuan memberikan payung hukum jika terjadi konflik antar norma dalam peraturan perundang-undangan.

Artikel ini mengangkat isu hukum penerapan asas-asas eksekusi pada hukum lelang ditinjau dari relevansi, tantangan dan peluang di ranah *in concreto* (substansi hukum) dan *in concreto* (penegakan hukum). Asas hukum yang ditinjau berupa asas hukum lelang yang terdiri dari asas keterbukaan, asas persaingan, asas keadilan, asas kepastian hukum, asas efisiensi dan asas akuntabilitas. Sedangkan khusus pada ranah asas eksekusi hukum perdata yang diulang, penulis lebih menitikberatkan pada asas berkeadilan.

Lelang eksekusi bercirikan penjual barang adalah instansi atau kelembagaan. Karakter itu berimplikasi terhadap substansi hukum yang menjadi pedoman dalam proses lelang harus berkorporasi peraturan perundang-undangan. Artinya terdapat potensi masalah yang dihadapi oleh para pihak yang berhubungan hukum. Dengan demikian, segala bentuk tindakan hukum para pihak yang berkepentingan berpotensi pula melakukan tindakan tercela secara hukum. Untuk itu, pengkajian secara mendalam dalam tulisan ini akan dijelaskan asas hukum lelang (terutama lelang eksekusi) keterhubungannya dengan legal substance peraturan undang-undang terkait, peluang dan tantangannya dalam proses pelaksanaan oleh lembaga lelang.

PERMASALAHAN

Perumusan masalah terkait dengan isu hukum lelang dalam tulisan ini, dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Bagaimanakah relevansi asas hukum berkeadilan dalam eksekusi perkara perdata dalam lembaga lelang penjualan barang ?
2. Bagaimanakah peluang asas hukum berkeadilan dalam eksekusi perkara perdata dalam lembaga lelang penjualan barang ?
3. Bagaimanakah tantangan asas hukum berkeadilan dalam eksekusi perkara perdata dalam lembaga lelang penjualan barang ?

METODE PENELITIAN

Tulisan ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif yang dilakukan peneliti, melalui studi dokumen meliputi peraturan perundang-undangan yang berlaku, teori hukum dan dalil ahli hukum terkait isu hukum penerapan asas-asas eksekusi pada hukum lelang ditinjau dari relevansi, tantangan dan peluang di ranah *in concreto* (substansi hukum) dan *in concreto* (penegakan hukum). Orientasi analisis pemikiran penulis menggunakan dua pendekatan. Pertama melalui konsep. Kedua, melalui peraturan perundang-undangan.

PEMBAHASAN

Relevansi Asas Hukum Berkeadilan Dalam Eksekusi Perkara Perdata Melalui Lembaga Lelang Penjualan Barang

Konsep asas hukum berkeadilan dapat dibuktikan dalam kop/kepala surat Risalah Lelang. Irah-irah itu menyebutkan “ Demi Keadilan yang Berketuhanan Yang Maha Esa”. Diksi tersebut membuktikan bahwa norma yang diatur dalam sebuah risalah lelang, dipayungi oleh asas keadilan, tepatnya keadilan yang Berketuhanan Yang Maha Esa.

Rumusan keadilan dapat dilihat pada keterangan di bawah ini:

- a. Ulpianus mendalilkan keadilan adalah kemauan yang bersifat tetap dan terus menerus untuk memberikan kepada setiap orang apa yang semestinya untuknya.
- b. Aristoteles menyatakan bahwa keadilan adalah suatu kebijakan politik yang aturan-aturannya menjadi dasar dari peraturan negara dan aturan-aturan ini merupakan ukuran tentang apa yang hak.

- c. Sasangka Jati menyatakan bahwa adil adalah tegak, tidak berat sebelah, oleh karena itu juga bisa diberi arti lurus atau benar, sedang benar itu juga berarti nyata dan nyata berarti jujur.
- d. Keadilan Justinian merumuskan bahwa keadilan adalah kebajikan yang member hasil, setiap orang mendapatkan apa yang merupakan bagiannya.
- e. Herbert Spencer menyatakan bahwa keadilan adalah setiap orang bebas untuk menentukan apa yang akan dilakukannya, asal dia tidak melanggar kebebasan yang sama dari orang lain.
- f. Roescoe Pound mendalilkan bahwa keadilan terlihat dari hasil kongkret yang bisa diberikan kepada masyarakat. Hasil yang diperoleh itu hendaknya berupa pemuasan kebutuhan manusia sebanyak-banyaknya dengan pengorbanan sekecil-kecilnya.
- g. Nelson menyatakan tidak ada arti lain bagi keadilan kecuali persamaan pribadi.
- h. John Salmond merumuskan bahwa norma keadilan menentukan ruang lingkup dari kemerdekaan individual dalam mengejar kemakmuran individual, sehingga dengan demikian membatasi kemerdekaan individu di dalam batas-batas sesuai dengan kesejahteraan umat manusia.
- i. Hans Kelsen berpandangan bahwa keadilan adalah suatu tertib social tertentu, yang di bawah lindungannya, usaha untuk mencari kebenaran bisa berkembang dengan subur. Oleh karenanya, keadilan bagi saya adalah keadilan kemerdekaan, keadilan perdamaian, keadilan demokrasi – keadilan toleransi.
- j. John Rawls mengkonseptualisasikan keadilan sebagai *fairness*, yang mengandung asas-asas : “ bahwa orang-orang yang merdeka dan rasional yang berkehendak untuk mengembangkan kepentingan-kepentingannya hendaknya memperoleh suatu kedudukan yang sama pada saat akan memulainya dan itu merupakan syarat fundamental bagi mereka untuk memasuki perhimpunan yang mereka kehendaki.”

Keterangan di atas mengerucut kepada diksi “ kemerdekaan”, “ persamaan” , “ kebahagiaan” dan “ kebenaran”. Abstraksi diksi tersebut berdampak kepada bagaimana implementasi makna keadilan dalam penerapan di masyarakat.

Norma yuridis lelang dapat diperoleh melalui Pasal 1 Peraturan Menteri Keuangan No.40/PMK.07/2006 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang adalah sebagai berikut:

“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.”

Batasan yuridis tersebut bermakna bahwa lelang merupakan perbuatan hukum, pada waktu dan tempat tertentu serta dengan cara tertentu pula. Tujuannya adalah memperoleh harga penawaran barang (penjualan) tertinggi. Hukum lelang menganut beberapa asas hukum dalam penerapannya. Asas-asas tersebut meliputi :

a. Asas Transparansi

Merupakan asas utama dan menjadi landasan dan lelang. Lelang tidak disembunyikan, diketahui oleh umum, dikontrol masyarakat. Asas transparansi dalam lelang definisinya adalah lelang merupakan penjualan di depan publik dan harus diumumkan di depan publik (melakukan pengumuman lelang) Lelang pada dasarnya terbuka untuk umum, artinya terbuka dalam pelaksanaan maupun dalam penawaran barang dan langsung bias dikontrol oleh masyarakat. Asas ini menghendaki agar seluruh lapisan masyarakat mengetahui adanya rencana lelang dan mempunyai kesempatan yang sama untuk mengikuti lelang sepanjang tidak dilarang oleh Undang-Undang. Wujud dan transparansi dimaksudkan sebagai suatu upaya marketing sehingga masyarakat tahu bahwa ada lelang dan dipersilahkan untuk datang bila berminat.

b. Asas Akuntabilitas

Akuntabilitas adalah lelang dalam pelaksanaannya dapat di pertanggungjawabkan. Hal ini dibuktikan dengan adanya akta yang bersifat otentik yaitu Akta Risalah Lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang dan sistem pelaksanaan lelang sudah diatur oleh Undang - Undang. Pemenang lelang dapat mempergunakan Risalah Lelang tersebut untuk mempertahankan apa yang telah diperoleh melalui lelang dan melalui salinan Risalah Lelang dapat digunakan untuk proses pengajuan balik nama. Untuk pemohon lelang, Risalah Lelang merupakan bukti telah dilaksanakan penjualan melalui lelang dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

c. Asas Efisiensi

Pelaksanaan lelang tidak membutuhkan waktu yang lama, tidak perlu mencari-cari pembeli dan tidak perlu bemegosasi seperti transaksi jual beli pada umumnya. Tidak hanya itu saja, objek lelang pun sebelumnya telah diteliti baik fisik maupun aspek yuridisnya oleh tempat yang telah di tentukan. Penjualannya pun tidak melalui perantara dan pembayarannya bersifat tunai. Oleh karena itu barang yang diperoleh melalui lelang dapat dengan segera oleh pemenang untuk dikonversi menjadi uang dengan melakukan penjualan kepada pihak lain lagi.

d. Asas Kepastian

Kepastian lelang sudah diatur sebagaimana dalam Undang - Undang lelang dan peraturan pelaksanaannya permenkeu pelaksanaan Lelang, yaitu Lelang di pimpin oleh pejabat Lelang yang disenggarakan oleh Kantor Lelang di pimpin oleh Pejabat Lelang yang diselenggarakan oleh Kantor Lelang Negara. Tempat, tanggal, waktu dan objek lelang telah ditetapkan sebelumnya dan diumumkan kepada masyarakat. Pelaksanaan lelang tidak mudah untuk ditunda atau dibatalkan kecuali putusan/penetapan pengadilan.

e. Asas Persaingan

Asas persaingan atau kompetisi ini tercermin dalam pembentukan harganya. Pembeli/pemenang lelang ditentukan dari tawaran tertinggi terhadap barang-barang lelang, sehingga lelang menciptakan persaingan bagi para pembeli lelang untuk dapat memiliki barang yang dilelang dan keluar menjadi pemenang lelang. Asas ini mencerminkan sistem penawaran untuk persaingan harga yang diinginkan oleh pemilik barang.

f. Asas Keadilan

Dalam proses pelaksanaan lelang harus dapat memenuhi rasa keadilan secara proporsional bagi setiap pihak yang berkepentingan. Asas ini untuk mencegah keberpihakan penjual kepada peserta lelang tertentu atau berpihak hanya pada kepentingannya. Khusus pada pelaksanaan lelang eksekusi penjual tidak boleh menentukan nilai limit secara sewenang-wenang yang berakibat merugikan pihak tereksekusi. Selain itu asas ini dimaksudkan untuk mencegah terjadinya korupsi, kolusi dan nepotisme dalam suatu perlelangan karena Pejabat Lelang tidak boleh memihak.

Setiap lelang dibuatkan Risalah Lelang yang di dalamnya tercantum ketentuan klausul yang menjelaskan tentang hak dan kewajiban pembeli lelang, pemohon lelang, dan KPKNL dan mengikat para pihak sebagai perjanjian. Risalah Lelang memuat ketentuan klausul yang merupakan perjanjian yang mengikat bagi para pihak dan merupakan perjanjian baku, karena isi dari ketentuan klausul tersebut ditentukan secara sepihak oleh Kantor Lelang (sekarang Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)).

Eksekusi adalah putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs de zaak*). Mengenai hal ini ketentuan HIR Pasal 224/Rbg Pasal 258, Pasal 435 Rv mengatur bahwa yang dapat dieksekusi adalah putusan (pengadilan) yang dijatuhkan di Indonesia.

Sistem Lelang Persyaratan dan pelaksanaan lelang atau mekanisme lelang dapat berbeda antara satu dengan yang lainnya sesuai dengan kategori lelang itu sendiri. Sistem lelang secara garis besar dapat dikategorikan sebagai berikut:

- a. Dilihat dari latar belakang dasar untuk melaksanakan lelang dapat dibedakan atas:
 1. Lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan/penetapan pengadilan atau dokumen-dokumen lain yang oleh undang-undang turut dipersamakan dengan putusan pengadilan, dalam rangka penegakan hukum, misalnya : lelang eksekusi PUPN, lelang eksekusi pengadilan, lelang eksekusi pajak, lelang eksekusi harta pailit, lelang eksekusi barang rampasan, lelang eksekusi barang temuan, lelang eksekusi fidusia, lelang eksekusi gadai.
 2. Lelang non eksekusi adalah lelang yang barangnya merupakan milik/dikuasai Negara atau lelang sukarela atas barang milik swasta yang penyelesaiannya tidak terkait dengan sengketa sehingga dasarnya adalah *freewill*.
- b. Dilihat dari cara penawarannya lelang dibedakan menjadi:
 1. Lelang terbuka/lisan adalah lelang yang dilaksanakan secara lisan dengan penawaran harga meningkat (naik-naik) atau menurun (turun-turun).
 2. Lelang tertutup/tertulis adalah lelang dilakukan secara tertulis dengan penawaran dalam amplop tertutup.

Lelang tertutup/tertulis dapat dilanjutkan dengan lelang terbuka/lisan bila terdapat dua atau lebih penawaran tertinggi belum mencapai limit yang dikehendaki.

Keadilan perdata berurusan dengan hak-hak yang primer dan yang timbul dari pemberian sanksi. Hak-hak primer adalah yang timbul bukan disebabkan oleh telah terjadi pelanggaran sebelumnya. Berbeda dengan itu hak yang lain timbul sebagai akibat kelanjutan dari adanya pelanggaran. Dalam peradilan perdata, masih dimungkinkan adanya musyawarah antar pihak meskipun sudah dilembagakan dalam peradilan perdata. Peradilan perdata tunduk dan patuh dalam prosedur hukum sebagaimana tercantum dalam Kitab Hukum Acara Perdata. Sifat fleksibilitas hukum perdata disebabkan oleh peradilan perdata yang menyangkut hubungan orang dengan orang. Hukum perdata adalah aturan-aturan atau norma-norma yang memberikan pembatasan dan oleh karenanya memberikan perlindungan pada kepentingan-kepentingan perseorangan dalam perbandingan yang tepat antara kepentingan yang satu dengan yang lain dari orang-orang di dalam masyarakat tertentu.

Fungsi hukum (asas hukum) dalam tata tertib masyarakat adalah sebagai kekuatan pengontrol. Meskipun nilai atau asas keadilan yang bersifat abstrak murni dalam desideratanya, menunjukkan gaya tarik tertentu yang dilakukan oleh hukum dalam upaya memenuhi kebutuhan praktis masyarakat dalam dunia realita. Hukum dalam konteks ini, dipahami sebagai entitas yang dibayang-bayangi nilai pengontrol mutlak berupa keadilan.

Artinya keadilan berperan aktif sebagai kekuatan pengontrol ketika hukum bersifat konkret dalam tertib sosial di masyarakat.

Gagasan lainnya adalah asas hukum berperan sebagai media “pendamai” jika terjadi konflik norma dalam sebuah peraturan perundang-undangan. Sifat kepraktisan manusia dalam menyelesaikan masalah keperdataan, seringkali membutuhkan tubuh keadilan yang kongkret daripada tubuh keadilan yang abstrak. Pragmatisme klausula dalam sebuah risalah lelang, misalnya, dapat diterangkan rawan terhadap pengaturan hak dan kewajiban para pihak yang jauh dari asas keadilan. Uraian diatas menerangkan bahwa keadilan identik dengan kemerdekaan, persamaan, kebenaran dan kebahagiaan. Boleh jadi pada tuntutan segi praktis, keadilan bersifat sumir dalam bentuk konstruksi norma dalam risalah lelang. Untuk itu, perlu pengontrol nilai keadilan yang abstrak lebih membumi dalam jiwa hukum dalam upaya menyelesaikan distribusi keadilan norma dalam risalah lelang.

Relevansi asas hukum keadilan dalam hukum lelang sangatlah erat. Beberapa alasan yang melandasi argumen tersebut adalah :

Pertama, pada ranah idealnya (desiderata) asas hukum keadilan selalu beranjak dari wilayah ideal ke wilayah penerapan hukum. Dengan pergeseran tersebut, asas keadilan tidak pernah hilang dari jiwa hukum.

Kedua, kebutuhan pengaturan norma hukum yang tersedia dalam peraturan undang-undang dan turunannya dalam wilayah realita hukum menuntut adanya pedoman yang berkeadilan dalam mengatasi konflik norma. Kontektual dalam hukum lelang, dapat diperiksa bahwa norma hukum berupa hak dan kewajiban para pihak apakah diberi petunjuk dan pedoman jiwa hukum berkeadilan.

Pada hakekatnya, relevansi asas keadilan bersifat praktis manakala dibutuhkan pedoman sesuai dengan nilai hukum dalam mengatasi konflik norma yang terumuskan dalam peraturan undang-undang dan turunannya khususnya di bidang hukum lelang. Selain itu, sifat fleksibilitas hukum perdata yang mengatur hubungan antara orang dengan orang memungkinkan prosedur pencarian keadilannya lebih luwes (tidak kaku).

1. Peluang Asas Hukum Berkeadilan Dalam Eksekusi Perkara Perdata Melalui Lembaga Lelang Penjualan Barang

Pembahasan sebelumnya telah mengkaji relevansi asas keadilan dalam hukum lelang. Pada subbab bahasan berikut penulis mencoba mengkaji peluang asas hukum keadilan, yang sengaja dipilih penulis, dalam menyelesaikan konflik norma hukum lelang eksekusi. Sebagai dasar analisis, penulis menghimpun beberapa penerapan permasalahan hukum lelang eksekusi yang ditemukan oleh :

- a. Syprianus Aristeus dalam penelitiannya dengan judul “Eksekusi Ideal Perkara Perdata Berdasarkan Asas Keadilan Korelasinya Dalam Upaya Mewujudkan Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan”

Temuannya menerangkan bahwa, berdasarkan pengalaman praktik maka dalam hal pelaksanaan eksekusi pengosongan (*eksekusi riil*) sering dijumpai beberapa kendala di dalamnya. Agar eksekusi riil dapat berhasil dan tidak menimbulkan kendala maka hendaknya harus diperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Bahwa tempat/barang yang akan dikosongkan haruslah sesuai dengan isi penetapan Ketua Pengadilan Negeri baik mengenai ukuran maupun batas-batasnya sehingga dapat dihindari salah eksekusi, seperti tanah orang lain ikut dibongkar dan dikosongkan.
- 2) Bahwa lokasi tempat akan melakukan eksekusi seksama eksekusi hendaknya diperhatikan dengan situasinya dan kepada termohon hendaknya sejak lama harus dijelaskan dan diberi pengertian tentang makna dan asas eksekusi yang tetap menjunjung tinggi nilai-nilai prikeமானusiaan dan prikeadilan.
- 3) Hendaknya pula pihak pemohon eksekusi jauh-jauh hari supaya mempersiapkan segala sesuatu, demi kemanusiaan, misalnya tempat penampungan barang (bilamana barangnya banyak dan tidak dimungkinkan dikeluarkan dari rumah/di pinggir jalan atau halaman) dan dapat pula pemohon eksekusi menyediakan tempat penampungan sementara guna penampungan penghuni yang harus mengosongkan karena belum ada dan/atau mempunyai tempat tinggal baru karena masih berusaha mendapatkannya atau penampungan termohon eksekusi tidak mencukupi karena banyak mempunyai keluarga di dalamnya.
- 4) Bahwa berikutnya setelah selesai eksekusi pengosongan dilakukan, tempat yang telah dikosongkan tersebut harus dijaga untuk sementara sebelum diserahkan langsung kepada pemohon eksekusi.

Berdasarkan fakta hukum di atas peneliti kemudian memberikan alternatif pemikiran dalam 3 perspektif yaitu filosofis, yuridis dan sosiologis. Sistem hukum menurut Robert B. Seidman mempunyai proposisi sebagai berikut :

1. Setiap peraturan hukum memberitahu tentang bagaimana seseorang pemegang peran atau *role occupant* itu diharapkan bertindak.
2. Bagaimana seorang pemegang peran akan bertindak sebagai respon terhadap peraturan-peraturan hukum itu, merupakan fungsi dari peraturan-peraturan yang

ditujukan kepadanya, sanksi-sanksinya, aktivitas dari lembaga-lembaga pelaksana serta keseluruhan kompleks kekuatan sosial, politik dan lainnya mengenai dirinya.

3. Bagaimana lembaga-lembaga pelaksana itu akan bertindak sebagai respon terhadap peraturan hukum merupakan fungsi peraturan-peraturan hukum yang ditujukan kepada mereka, sanksi-sanksinya keseluruhan kompleks kekuatan-kekuatan sosial, politik dan lainnya yang mengenai diri mereka serta umpan-umpan balik yang datang dari para pemegang peran.
4. Bagaimana para pembuat undang-undang itu akan bertindak merupakan fungsi peraturan-peraturan yang mengatur tingkah laku mereka, sanksi-sanksinya, keseluruhan kompleks kekuatan-kekuatan sosial, politik, ideologis dan lain-lainnya yang mengenai diri mereka serta umpan-umpan balik yang datang dari pemegang peran serta birokrasi.

Pada tataran yuridis timbul karena norma yang mengatur eksekusi sifatnya sumir, sederhana dan tidak detail sehingga pada tataran implementatif menimbulkan gejolak. Selain itu juga, dapat dikarenakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijs de zaak*) memang tidak dapat dieksekusi (*non eksekutable*) seperti objek perkara telah berubah, objek perkara telah dijual dan berada ditangan pihak ketiga. Terhadap objek perkara saling berbeda, objek ada dua putusan yang perkara batas-batasnya tidak jelas, putusan sifatnya deklaratoir bukan komdemnatoir, dan lain sebagainya. Kemudian acapkali eksekusi dilaksanakan menimbulkan perlawanan dari tereksekusi itu sendiri baik melalui perlawanan (*partaj verzet*) atau oleh pihak ketiga yang mengaku sebagai pemilik barang (*derden verzet*), dilakukan upaya hukum luar biasa berupa peninjauan kembali, adanya pengerahan massa/ preman baik oleh pemohon eksekusi maupun oleh termohon eksekusi, sering pula adanya intervensi oleh pihak yang berdiri di belakang pemohon atau termohon eksekusi, dan lain sebagainya. Tataran sosiologis acapkali ketika eksekusi akan dilaksanakan baik pemohon dan termohon eksekusi mengerahkan massa/preman pendukungnya di lokasi eksekusi sehingga menimbulkan bentrokan antara massa yang pro dan kontra eksekusi. Kemudian sebelum eksekusi dilaksanakan, pihak-pihak telah menduduki objek sengketa terlebih dahulu, dan lain sebagainya.

Tataran filosofis, peraturan yang mengatur eksekusi merupakan peraturan yang merupakan hasil konkordansi yang berasal dari Belanda seperti *Het Herzine Inlandch Reglement* (HIR, Stb. 1941-44) untuk Jawa dan Madura serta (*Rechts Reglement Buitengewesten* (RBg, Stb 1847-52), dan lain sebagainya. Konsekuensi logis aspek

tataran filosofis peraturan yang berasal dari Belanda tersebut menimbulkan bahwa dari perspektif filosofis boleh jadi berbeda dalam mengafirmasi nilai keadilan jika diterapkan di Indonesia.

Simpulan yang ditemukan oleh peneliti adalah Eksekusi yang diharapkan oleh pencari keadilan seharusnya dapat terlaksana tanpa harus menunggu cukup lama. Hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Pasal 2 Ayat (4), Asas Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan dapat terselenggara jika Ketua Pengadilan Negeri dalam pelaksanaannya tidak harus meminta persetujuan kepada Ketua Pengadilan Tinggi setempat.

Dwi Nugrohandhinia dan Etty Mulyatib dengan judul penelitian “ Akibat Hukum Gugatan dan Perlawanan Terhadap Lelang Eksekusi Hak Tanggungan”

Temuan utama penelitian ini adalah Gugatan dan Perlawanan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan pada prinsipnya tidak menunda pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, tetapi ternyata memberikan dampak yuridis dan ekonomis yang besar. Menurut hemat peneliti tujuan gugatan terhadap pelaksanaan lelang semata-mata bertujuan untuk mempersulit Pemegang Hak Tanggungan dalam menyelesaikan piutangnya secara cepat, dan merugikan Pembeli lelang yang beritikad baik dalam menguasai obyek hak tanggungan yang sudah dibeli dalam pelelangan umum. Tetapi lamanya proses persidangan membuat ketidakpastian atas nilai objek lelang, dan jumlah utang debitor. Putusan atas Gugatan dan Perlawanan dapat mengakibatkan penundaan lelang yang akan dilaksanakan atau pembatalan lelang yang telah dilaksanakan. Pembatalan lelang mengakibatkan ketidakpastian bagi Pembeli lelang, Pemegang Hak Tanggungan, Pemberi Hak Tanggungan, KPKNL, Kantor Pertanahan, dan pihak ketiga yang terkait karena harus mengembalikan keadaan hukum atas objek hak tanggungan kepada keadaan sebelum lelang.

Gugatan dan Perlawanan ini sudah lama menjadi cara untuk mengganggu eksekusi hak tanggungan, sehingga kepastian hukum menjadi tidak ada. Untuk itu diperlukan perubahan

Undang-undang Hak Tanggungan yang memasukan unsur hukum acara tentang prosedur keberatan eksekusi lelang, unsur perlindungan hukum akibat eksekusi yang telah dilakukan dan prosedur hapusnya hak tanggungan karena adanya Putusan Pembatalan Eksekusi Hak tanggungan. Diharapkan adanya perubahan ini lebih memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait dalam hak tanggungan.

- b. Imelda Sotia Browo, dengan judul “Tinjauan Yuridis Terhadap Pelaksanaan Dalam Usaha Pemberantasan Kolusi Yang Terjadi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Studi Kasus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta)”

Temuannya menerangkan bahwa perkembangan lelang di Indonesia masih menghadapi permasalahan, utamanya yang menyangkut masalah harga. Hal ini terutama terjadi dalam lelang eksekusi dan lelang atas barang-barang milik negara. Masalah utamanya adalah karena barang-barang dalam kedua jenis lelang tersebut diatas tidak dijual oleh pemiliknya sendiri seperti halnya lelang sukarela, tetapi barang dijual oleh instansi/pejabat terkait berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sistem lelang yang didasarkan pada asas-asas yang baik seperti tranparansi, kompetitif, efesiensi dan akuntabilitas akan menghadapi tantangan ketika berhadapan dengan perilaku/ kelakuan pihak-pihak yang ingin memperoleh keuntungan dengan cara-cara yang tercela antara lain melalui kolusi. Akibat tindakan curang tersebut diatas, maka hasil lelang dari jenis lelang tersebut diatas sering kali menjadi tidak optimal.

Simpulan penelitiannya merumuskan :

- a) KPKNL Yogyakarta melakukan uji coba pelaksanaan lelang dengan desain khusus untuk lebih mengoptimalkan Harga Lelang dan meminimalkan terjadinya kolusi serta intimidasi di antara peserta lelang, yaitu : dalam Pengumuman Lelang dicantumkan perkiraan Harga Lelang dengan bentuk interval harga dimana batas bawah interval harga tersebut sesuai atau sedikit di atas harga limit. Dengan interval harga ini peserta lelang tidak terpaku pada satu Harga Limit saja dan pelaksanaan lelang dilakukan dengan mempergunakan cara penawaran tertulis melalui Tromol Pos 8118. Berdasarkan Pasal 35 (5) Peraturan Menteri Keuangan Nomor : 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dimungkinkan adanya pelaksanaan lelang melalui pos.
- b) Pelaksanaan lelang dengan menggunakan cara penawaran melalui pos dapat dilaporkan bahwa telah diperoleh peningkatan pelayanan lelang yang lebih baik kepada pengguna jasa dan optimalisasi pelaksanaan lelang sebagai berikut : optimalisasi harga lelang, keseriusan peserta lelang dan tidak terjadinya kolusi dan intimidasi antara peserta lelang.
- c. Pandu Dwi Nugroho dan Siti Malikhatun Badriyah, dalam penelitian dengan judul “Pelaksanaan Lelang Terhadap Obyek Yang Dibebani Hak Tanggungan Dalam Rangka Mewujudkan Keadilan Para Pihak” menemukan bahwa :

Pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tertentu, yang merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan. Objek yang dibebankan atas hak tanggungan berada di bawah kekuasaan penerima hak tanggungan. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada kreditur apabila debitur cidera janji. Jika terjadi cidera janji, benda yang dijamin dengan hak tanggungan akan dijual untuk melunasi utang debitur yang dijamin tersebut.

Penelitian di atas, dapat dikaji peluang asas keadilan dalam penerapan hukum lelang eksekusi sebagai berikut :

Pertama, perspektif filosofis: keadilan yang menjiwai norma hukum lelang eksekusi di Belanda dan di Indonesia berbeda. Dengan demikian, keadilan yang Berketuhanan yang Maha Esa sebagaimana menjadi irah-irah dalam risalah lelang dapat menjadi pedoman konflik kepentingan antar pihak. Keadilan religius tersebut meniadakan basis sudut pandang ekonomi terhadap pemilikan benda di atas nilai “ kemerdekaan”, “ persamaan”, “ kebahagiaan” dan “ kebenaran” yang hidup di masyarakat Indonesia.

Kedua, perspektif sosiologis : Jika pedoman yang terkandung dalam asas keadilan yang religius di atas dijiwai oleh para pihak yang bersengketa maka hukum rimba pengerahan massa/preman dalam setiap konflik norma dapat diselesaikan dengan jiwa keadilan religius tersebut.

Ketiga, perspektif yuridis : ketentuan norma hukum yang sumir, berpeluang diisi oleh prinsip asas keadilan. Karena fungsi utama asas hukum adalah mendamaikan konflik norma dalam peraturan undang-undang. Dengan demikian, asas hukum keadilan dibutuhkan dalam memoderasi konflik norma yang meniadakan kepastian hukum dalam pelaksanaannya.

2. Tantangan Asas Hukum Berkeadilan Dalam Eksekusi Perkara Perdata Melalui Lembaga Lelang Penjualan Barang

Pembahasan tantangan asas hukum keadilan dalam konteks lelang eksekusi dapat diawali dari beberapa permasalahan pelaksanaan lelang. Secara umum, pokok gugatan terkait pelaksanaan lelang dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Gugatan atas dasar masalah kepemilikan debitur atas obyek hak tanggungan dengan pertimbangan harta bersama, harta waris dan jaminan milik pihak ketiga.
- b. Gugatan atas dasar masalah perjanjian kredit antara lain meliputi perjanjian tidak sah/cacat hukum, masa jatuh tempo dan jumlah utang.

- c. Gugatan atas dasar kelalaian/kesalahan institusi/lembaga eksekusi selaku kuasa undang-undang dari kreditor (Pengadilan Negeri) yang meliputi kesalahan/ketidakjelasan obyek penyitaan.
- d. Gugatan atas dasar masalah pelaksanaan lelang antara lain harga lelang dan pengosongan.

Pihak penggugat adalah orang/badan hukum yang kepentingannya berupa kepemilikan atas barang objek lelang dirugikan oleh pelaksanaan lelang diantaranya: Debitor yang menjadi pokok perkaranya adalah terkait harga lelang yang terlalu rendah, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit, tata cara/prosedur pelaksanaan lelang yang tidak tepat, misalnya Pemberitahuan lelang yang tidak tepat waktu, pengumuman tidak sesuai prosedur dan lain-lain.

Pihak ketiga antara lain pemilik barang baik yang terlibat langsung dalam penandatanganan perjanjian kredit ataupun murni sebagai penjamin utang yang menjadi pokok perkaranya adalah pada pokoknya hampir sama dengan debitor yaitu harga lelang yang terlalu rendah/jika yang dilelang barang jaminannya sendiri, pelaksanaan lelang atas kredit macet dilaksanakan sebelum jatuh tempo perjanjian kredit.

Ahli waris terkait masalah harta waris, proses penjaminan yang tidak sah. Salah satu pihak dalam perkawinan, terkait masalah harta bersama, proses penjaminan yang tidak sah.

Pembeli lelang terkait hak Pembeli lelang untuk dapat menguasai barang yang telah dibeli/pengosongan.

Adapun pihak tergugat diantaranya bank kreditor selaku Pemegang Hak Tanggungan, PUPN, Kantor Lelang, Pembeli lelang, Debitor yang menjaminkan barang, dan pihak-pihak lain yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang termuat dalam dokumen persyaratan lelang, antara lain, Kantor pertanahan yang menerbitkan sertifikat, Notaris yang mengadakan pengikatan jaminan.

Paparan data di atas dapat diringkas dalam tabel analisis berikut ini :

Tantangan	Dimensi	
	Hak Primer	Hak yang timbul akibat pelanggaran norma
Hak Debitor	Harta Bersama Harta Waris Harta jaminan pihak ketiga	
Substansi Hukum (Perjanjian)		Cacat Hukum Jatuh Tempo Jumlah Utang
Struktur Hukum : Lembaga Eksekusi Pelaksanaan Lelang		Kesalahan dan ketidakjelasan Objek
	Harga	Pengosongan

Tabel di atas menyederhanakan peta tantangan asas keadilan dalam hukum lelang. Tantangan dapat dipetakan menjadi tiga kelompok besar yaitu tantangan dalam aspek hak debitor, substansi hukum dan struktur hukum. Substansi hukum adalah isi perjanjian kredit yang menjadi faktor gugatan. Struktur hukum yang dimaksudkan adalah kinerja aparat penegak hukum beserta kelembagaannya. Struktur hukum terbagi menjadi dua kategori yaitu lembaga eksekusi dan pelaksanaan lelang.

Asas keadilan bersifat imperative (pedoman berisi perintah) ketika peta dimensi hak (baik primer maupun timbul akibat pelanggaran norma) tidak seimbang. Artinya, tantangan dari aspek hak debitor misalnya, berupa hak primer berupa harta bersama, harta waris dan penjaminan pihak ketiga dapat disesuaikan dengan kewajiban pihak lain (kreditur) untuk mengimbangi/menyesuaikan dengan potensi konflik norma dalam aturan hak Debitor.

Pada ranah substansi hukum, tantangan asas keadilan berupa isi perjanjian kredit yang bermasalah sejak dibuatnya perjanjian tersebut. Selain itu isu tentang jatuh tempo dan jumlah utang perlu juga diantisipasi keseimbangannya. Hak yang timbul dari pelanggaran atas norma itu, dapat dipedomi oleh asas keadilan dengan proporsi kewajiban pihak yang melanggar sesuai dengan porsi/komposisi kesalahannya. Pasal 1338 B.W. menetapkan bahwa segala perjanjian yang dibuat secara sah “berlaku sebagai undang-undang”, untuk mereka yang membuatnya. Maksudnya suatu perjanjian yang dibuat secara sah (tidak bertentangan dengan Undang-Undang), mengikat kedua belah pihak. Perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali dengan persetujuan kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

Struktur hukum berupa tantangan kelembagaan atau institusi lelang dan pelaksanaannya. Tantangan harga yang bermasalah sebagai hak primer yang dicari dari proses pelelangan merupakan isu kompetensi penilai harga dan penaksir harga lelang. Untuk itu perlu sumberdaya manusia baik penilai maupun penaksir harga yang kompeten dan legal. Pelaksanaan lelang, rentan sekali terhadap isu pengosongan objek lelang. Untuk itu, perlu keseimbangan kewajiban pihak yang bertanggungjawab atas pengosongan objek lelang melalui rumusan risalah lelang yang cermat.

PENUTUP

Kesimpulan

Tulisan ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Asas hukum (Keadilan) sangat relevan dengan hukum lelang eksekusi. Hubungan tersebut disebabkan oleh kebutuhan norma hukum lelang yang membutuhkan asas

hukum keadilan sebagai pedoman jika terjadi konflik norma hukum dalam pelaksanaan atau penerapannya.

b. Peluang asas hukum keadilan, dalam ranah filosofis menjadi asas hukum dalam irah-irah risalah lelang yaitu demi keadilan yang Berketuhanan Yang Maha Esa. Ranah sosiologis, menjadi petunjuk dan pedoman bagi terkikisnya hukum rimba sengketa hasil lelang. Ranah yuridis menjadi pedoman jika terjadi konflik norma dalam setiap peraturan undang-undang yang terkait dengan hukum lelang.

b. Tantangan asas hukum keadilan bersumber dari hak debitor, substansi hukum (isi perjanjian kredit) dan struktur hukum (lembaga lelang dan pelaksanaannya).

Saran

Penulis mengusulkan :

- a. Konkretisasi asas hukum keadilan dalam hukum lelang membutuhkan descriptor yang implementatif sesuai dengan keadilan perdata.
- b. Peluang asas hukum keadilan yang relijius menjadi pertaruhan menggali jiwa keadilan yang hidup di masyarakat Indonesia, bukan adaptasi dan adopsi dari akar budaya luar negeri.
- c. Tantangan asas hukum, dalam penerapannya selalu berhubungan dengan sumberdaya manusia. Khusus dalam hukum lelang membutuhkan sumberdaya kompeten dan legalitas nya dipercaya dalam bidang penilai dan penaksir harga barang yang di lelang.

DAFTAR PUSTAKA

- Browo, I. S. (2009). *Tinjauan yuridis terhadap pelaksanaan dalam usaha pemberantasan kolusi yang terjadi di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (Studi kasus pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Yogyakarta)* (Tesis). Universitas Indonesia, Jakarta.
- Dwi Nugrohandhinia, & Mulyati, E. (2019). Akibat hukum gugatan dan perlawanan terhadap lelang eksekusi hak tanggungan. *Bina Mulia Hukum*, 4(1), September 2019.
- Marwan, M., & Jimmy, P. (2009). *Kamus hukum: Dictionary of law complete edition*. Reality Publisher.
- Mertokusumo, S. (2014). *Penemuan hukum: Suatu pengantar*. Cahaya Atma Pustaka.
- Muhaimin. (2020). *Metode penelitian hukum*. Universitas Mataram Indonesia.
- Nugroho, P. D., & Badriyah, S. M. (2018). Pelaksanaan lelang terhadap obyek yang dibebani hak tanggungan dalam rangka mewujudkan keadilan para pihak. *RechtIdee*, 13(2), Desember 2018.

Rahardjo, S. (1980). *Hukum dan masyarakat*. Angkasa.

Rahardjo, S. (1982). *Ilmu hukum*. Alumni.

Subekti. (1989). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.

Syprianus, A. (2020). Eksekusi ideal perkara perdata berdasarkan asas keadilan korelasinya dalam upaya mewujudkan peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. *Jurnal Penelitian Hukum De Jure*, 3, September 2020.

Vollmar, H. F. A. (1992). *Pengantar studi hukum perdata*. Rajawali.

Lain-lain:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kamus Besar Bahasa Indonesia.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.