

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Prosedur lelang eksekusi tanah yang terikat Hak Tanggungan telah diatur didalam PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Prosedur lelang eksekusi tanah yang terikat hak tanggungan dibagi menjadi 3 (tiga) yaitu pra lelang, pelaksanaan lelang dan pasca lelang. Pra lelang merupakan rangkaian kegiatan yang harus dilakukan sebelum hari lelang dan merupakan bagian yang harus dipersiapkan secara matang dan professional guna mengoptimalkan hasil lelang. Pelaksanaan lelang adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan dan merupakan puncak dari seluruh kegiatan lelang setelah melewati tahapan pra lelang. Pasca lelang adalah kegiatan yang dilakukan setelah pelaksanaan lelang.
2. Dasar pertimbangan hakim dalam putusan Nomor 1061 K/Pdt/2017 tidak sesuai dengan PMK Nomor 27 Tahun 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Jika dilihat dalam Pasal 4 PMK Nomor 27 Tahun 2016, lelang tersebut tidak dapat dibatalkan karena pelaksanaannya sudah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Ditinjau dari pertimbangan majelis hakim dalam putusan Nomor 1061K/Pdt/2017 berpendapat bahwa perbuatan tergugat I yang menguasai/memiliki objek sengketa tanpa hak adalah perbuatan melawan hukum, dan karena Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 615/Jati Utomo atas nama Suwandi (Tergugat I) dan Risalah Lelang Nomor : 050/2014 tanggal 29 Januari diperoleh secara tidak sah, maka harus dinyatakan tidak

mempunyai kekuatan hukum sejak diterbitkan dengan segala akibat hukum yang timbul daripadanya. Pertimbangan hakim tersebut menimbulkan kerugian yang diderita oleh pemenang lelang. Tidak ada kepastian hukum terhadap pemenang lelang di dalam putusan tersebut, sehingga merugikan pemenang lelang.

3. Perlindungan hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terdapat dalam PMK No. 27/PMK.06/2016, *vendureglement*, KUHPerdara, dan Yurisprudensi Putusan MA. Perlindungan hukum terhadap hak pemenang lelang eksekusi hak tanggungan diatur secara *preventif* yaitu perlindungan yang bersifat pencegahan yaitu terdapat dalam *vendureglement* dan PMK No. 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 42 *venu reglement* menentukan bahwa pemenang lelang dapat menerima kutipan berita acara yang diotentikan atau yang disebut dengan kutipan risalah lelang. Perlindungan bagi pemenang lelang hak tanggungan sebenarnya telah dilakukan secara preventif oleh KPKNL karena sebelum dilakukannya pelelangan, KPKNL memberitahukan kepada peserta lelang terkait dengan dokumen-dokumen, keadaan dan kondisi objek yang akan dilelang dengan sebenar-benarnya dan apa adanya, serta konsekuensi dan resiko yang dapat timbul dari objek lelang. Terkait perlindungan secara *represif* yaitu upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum melalui badan peradilan. terdapat dalam KUHPerdara yang mengatur mengenai gugatan ganti rugi yang dapat dilakukan oleh pembeli lelang, serta dalam yurisprudensi Putusan MA yang menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Jadi, berdasarkan putusan

nomor 1061K/Pdt/2017 telah melanggar beberapa asas lelang yaitu asas keterbukaan, asas pertanggung jawaban, dan asas keadilan.

## B. Saran

1. Direkomendasikan Kepada Peserta lelang, Sebelum mengikuti sebagai peserta lelang sebaiknya mempelajari juga tentang kebenaran formil dan materil tentang objek lelang tersebut. Sebaiknya peserta lelang mengikuti *aanwijzing* untuk melihat dulu objek yang akan di lelang.
2. Terkait Putusan Majelis Hakim Putusan Nomor 1061 K/Pdt/2017, seharusnya hakim dalam memutus perkara tersebut mempertimbangkan akibat yang ditimbulkan apabila lelang tersebut batal demi hukum. Selain itu hakim seharusnya mempertimbangkan Yurisprudensi Putusan MA Nomor 1068K/Pdt/2008. Yurisprudensi tersebut menyatakan bahwa lelang yang telah dilakukan berdasarkan putusan berkekuatan hukum tetap tidak dapat dibatalkan. Hendaknya hakim juga harus memperhatikan harmonisasi dengan peraturan perundang-undangan lainnya dan memahami juga setiap kasus itu secara kusus bukan secara umum, karena lelang ini merupakan peraturan kusus yang diatur di dalam Peraturan Menteri Keuangan.
3. Terkait perlindungan hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, perlu adanya tindakan lebih lanjut. Kepastian hukum pembeli lelang perlu perhatian khusus karena sering terjadi permasalahan yang timbul dalam proses peralihan hak terhadap objek lelang. Kurangnya peraturan terkait perlindungan hukum pemenang lelang menjadi salah satu faktor timbulnya permasalahan. Sehingga perlu untuk membuat Undang-undang baru yang khusus mengatur mengenai perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan.