

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Kesimpulan yang dapat diambil berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan antara lain:

1. Perlindungan hukum pemenang lelang eksekusi hak tanggungan secara **preventif**, pemenang lelang dilindungi melalui keabsahan proses lelang, kewajiban KPKNL meneliti dokumen objek, serta jaminan bahwa lelang yang sah tidak dapat dibatalkan sebagaimana diatur Pasal 42 *Vendu Reglement* dan Pasal 31 PMK No 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Secara **represif**, pemenang lelang dapat mengajukan permohonan ke pengadilan untuk pengosongan objek berdasarkan Pasal 200 HIR ketika debitur mengajukan gugatan yang menghambat pemindahan dan penguasaan objek lelang. Mekanisme ini memberikan perlindungan pasca-sengketa agar hak pemenang lelang dapat direalisasikan. Berdasarkan Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan langsung kepada kreditur untuk menjual hak tanggungan melalui pelelangan umum saat terjadi wanprestasi. **Meskipun terdapat perangkat hukum, perlindungan terhadap pemenang lelang masih belum optimal.** Gugatan debitur sering dimanfaatkan untuk menunda eksekusi, kondisi ini menandakan bahwa kepastian hukum materiil bagi pemenang lelang belum sepenuhnya terjamin. Sistem lelang hak tanggungan saat ini masih memberikan ruang bagi debitur yang tidak beritikad baik untuk

mempersulit pengalihan hak, sehingga melemahkan fungsi hak tanggungan sebagai jaminan yang kuat dan mudah dieksekusi.

2. Penyelesaian eksekusi hak tanggungan seperti yang dialami pemenang lelang pada kasus Bank Mega Cabang Padang harus ditempuh melalui mekanisme eksekusi pengosongan di Pengadilan Negeri Padang Kelas I berdasarkan Pasal 200 HIR, yang dimulai dengan pengajuan permohonan eksekusi, dilanjutkan dengan tahap peringatan (*aanmaning*) oleh Ketua Pengadilan Negeri Padang yang mewajibkan termohon eksekusi untuk melaksanakan putusan dalam waktu delapan hari, dan apabila tetap tidak dipatuhi, Ketua Pengadilan dapat memerintahkan sita eksekusi atau langsung melaksanakan pengosongan, tahap akhir berupa pelaksanaan eksekusi riil dilakukan setelah penetapan hari pelaksanaan, koordinasi dengan aparat keamanan, pencocokan objek (*konstatering*), serta pemberitahuan resmi kepada termohon, dan pengosongan dilakukan secara manusiawi serta diakhiri dengan penyerahan fisik objek kepada pemenang lelang melalui berita acara.

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis peroleh, maka penulis memberikan suatu saran sebagai berikut:

1. Demi meningkatkan efektivitas dan kepastian hukum dalam pelaksanaan lelang hak tanggungan, diperlukan penguatan regulasi dan prosedur yang secara langsung menekan potensi penyalahgunaan gugatan oleh debitur sebagai bentuk perlawanan. Pemerintah perlu

menetapkan mekanisme *screening* gugatan terkait lelang agar pengadilan dapat menolak gugatan yang hanya bersifat menghambat eksekusi tanpa dasar hukum yang kuat.

2. KPKNL dan kreditur harus meningkatkan ketelitian dalam verifikasi administratif serta memastikan seluruh dokumen objek jaminan telah lengkap, valid, dan bebas sengketa sebelum lelang dilaksanakan dan perlu adanya aturan tambahan yang mempertegas bahwa risalah lelang memiliki kekuatan eksekutorial, sehingga pemenang lelang tidak harus melalui proses panjang permohonan pengosongan ketika prosedur lelang telah sah. Penting bagi pembuat kebijakan untuk merevisi UUHT atau menerbitkan peraturan pelaksana yang secara khusus mengatur perlindungan hukum pemenang lelang, terutama dalam hal penyerahan fisik objek, agar hak tanggungan benar-benar berfungsi sebagai jaminan yang kuat, sederhana, dan mudah dieksekusi sesuai tujuan awal pembentukannya.

