

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dalam bab sebelumnya mengenai kepastian hukum bagi pemenang lelang eksekusi hak tanggungan terhadap objek yang masih dikuasai oleh debitur secara melawan hukum, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Proses lelang eksekusi hak tanggungan yang dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan baik Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan maupun Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023 telah memberikan kepastian hukum formal terhadap pemenang lelang. Pemenang lelang memiliki dasar hukum yang kuat atas objek yang dimenangkan, terutama setelah menerima risalah lelang dan melakukan balik nama sertifikat kepemilikan. Namun, secara praktik, kepastian hukum tersebut sering kali tidak dapat dinikmati secara nyata akibat adanya tindakan debitur yang tetap menguasai objek tanpa hak dan tidak mau menyerahkan objek secara sukarela. Fenomena ini mencerminkan kesenjangan antara kepastian hukum normatif dan kepastian hukum empiris, yang pada akhirnya merugikan pemenang lelang baik secara materiel maupun imateriel. Dalam konteks ini, tindakan debitur dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

2. Untuk memperoleh perlindungan hukum atas hak kepemilikan tersebut, pemenang lelang dapat menempuh upaya hukum melalui mekanisme eksekusi pengosongan yang diajukan ke Pengadilan Negeri setempat. Upaya ini dilakukan dengan melampirkan dokumen pendukung seperti *grosse* risalah lelang, sertifikat hak milik yang telah dibalik nama, dan surat permohonan resmi. Setelah pengadilan melakukan penelaahan formil dan materiil, proses akan dilanjutkan dengan *aanmaning* atau teguran kepada pihak yang masih menguasai objek. Jika dalam jangka waktu yang telah ditentukan pihak tersebut tetap tidak menyerahkan objek, maka pengadilan akan mengeluarkan penetapan eksekusi untuk dilakukan pengosongan secara paksa oleh juru sita dengan bantuan aparat keamanan. Selain upaya perdata, pemenang lelang juga dapat menempuh jalur pidana apabila terdapat tindakan yang memenuhi unsur pidana, seperti penyerobotan tanah atau perusakan. Oleh karena itu, mekanisme eksekusi ini menjadi langkah hukum konkret guna mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemenang lelang terhadap tindakan melawan hukum oleh debitur.

B. Saran

Berdasarkan temuan dalam penelitian ini, penting untuk memberikan sejumlah saran yang ditujukan kepada berbagai pihak yang memiliki peran dan tanggung jawab dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan. Saran ini diharapkan dapat menjadi kontribusi yang membangun dalam rangka memperkuat jaminan kepastian hukum bagi pemenang lelang,

memperbaiki sistem kelembagaan, serta mendorong terciptanya praktik hukum yang berkeadilan.

1. Untuk memperkuat kepastian hukum bagi pemenang lelang atas objek hak tanggungan, disarankan agar instansi terkait, khususnya Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), meningkatkan transparansi dan akuntabilitas dalam proses pelelangan, terutama dalam hal penyampaian informasi tentang kondisi fisik dan status penguasaan objek lelang. Selain itu, perlu adanya regulasi pelindung tambahan yang secara eksplisit menjamin hak pemenang lelang untuk menguasai objek secara fisik setelah memperoleh hak secara hukum. Pemerintah dan pembentuk undang-undang juga perlu meninjau kembali mekanisme hukum yang ada agar lebih responsif terhadap persoalan ketidakpastian hukum pasca-lelang, dengan memperjelas tanggung jawab semua pihak dan mempertegas konsekuensi hukum atas tindakan debitur yang tetap menguasai objek secara melawan hukum
2. Terkait dengan upaya hukum pemenang lelang, disarankan agar pemenang lelang segera menempuh langkah-langkah hukum yang tersedia, baik melalui permohonan eksekusi pengosongan ke pengadilan maupun dengan pelaporan pidana jika terdapat indikasi perbuatan melawan hukum oleh debitur. Dalam hal ini, pengadilan juga diharapkan dapat bertindak lebih cepat dan tegas dalam menanggapi permohonan eksekusi demi menjamin efektivitas perlindungan hukum. Sinergi antara aparat pengadilan, kepolisian, dan KPKNL menjadi sangat penting untuk

memastikan bahwa pelaksanaan eksekusi dapat berjalan lancar dan tidak hanya berhenti pada putusan hukum semata. Selain itu, peningkatan pemahaman hukum masyarakat, khususnya pihak debitur dan kreditur, perlu digalakkan agar proses lelang tidak menimbulkan konflik yang berlarut-larut.