

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. SIMPULAN**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab-bab terdahulu, penulis mengambil kesimpulan tersebut

1. Ketentuan pembelian tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan jaminan hak tanggungan melalui lelang di Indonesia mengacu kepada ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata mengenai perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sahnya perjanjian, selanjutnya mengacu kepada Pasal 1 angka 11 UU No. 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan), Pasal 6 Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas. Selanjutnya juga mengacu kepada Pasal 1457 KUHPerdata mengenai jual beli. Dalam hal ini pemegang hak tanggungan memberikan kekuasaan kepada KPKNL untuk menjual objek hak tanggungan melalui lelang berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang mengenai lelang. Dalam sistem lelang yang dalam penjualan tersebut ada bentuk perjanjian yang akan menghasilkan kata sepakat antara pemilik barang maupun orang yang akan membeli barang tersebut, baik berupa harga yang ditentukan maupun kondisi barang yang diperdagangkan berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata mengenai jual beli.

2. Peralihan tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan hak tanggungan melalui lelang yang dikuasai oleh pihak ketiga, terdiri dari beberapa tahap, *Tahap pertama* yaitu terjadinya jual beli melalui lelang di KPKNL antara kreditur selaku penjual, calon pembeli dan pejabat lelang Kelas I, selanjutnya setelah pelaksanaan lelang, *Tahap kedua* yaitu berdasarkan Pasal 66 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pejabat lelang menetapkan pemenang lelang dan/atau pembeli tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan hak tanggungan melalui lelang, *Tahap ketiga* yaitu pemenang lelang dan/atau pembeli tanah dan bangunan hak milik yang dijadikan hak tanggungan melalui lelang melakukan pelunasan pembayaran kepada KPKNL berdasarkan Pasal 71 PMK 93/2010, kemudian KPKNL menyerahkan dokumen kepemilikan tanah dan bangunan hak milik kepada pemenang lelang dan menyertakan Dokumen Risalah Lelang berdasarkan Pasal 76 PMK 93/2010, mengenai peralihan fisik tanah dan bangunan hak milik atau pengosongan pemenang lelang dan/atau pembeli tanah dan bangunan mengajukan permohonan pengosongan kepada pengadilan negeri setempat berdasarkan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Pasal 1033 RV apabila seseorang tidak mau meninggalkan objek yang telah dilelang secara sukarela maka ketua pengadilan negeri akan membuat surat perintah pengosongan objek yang telah dilelang dan menghukum seseorang yang menghalangi eksekusi pengosongan, dan pelaksanaan pengosongan dapat dilakukan dengan bantuan kekuatan umum.

3. Perlindungan hukum terhadap pembeli tanah dan bangunan hak milik melalui lelang terdiri dari 2 macam: *Pertama* perlindungan hukum secara Preventif diberikan oleh Vendu Reglement terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan atas peralihan hak obyek lelang, serta dalam PMK Nomor 106/PMK.06/2013 Tentang Perubahan Atas PMK Nomor 93/PMK.06/2010 dan PMK Nomor 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, yaitu Risalah Lelang karena dengan adanya Risalah Lelang maka pembeli tanah dan bangunan hak milik melalui lelang dapat meminta bantuan kepada pengadilan negeri untuk meminta pengosongan objek fisik barang, yang memberikan asas kepastian hukum terhadap pemenang lelang eksekusi hak tanggungan, dimana peraturan teknis ini menyatakan bahwa lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan. *Kedua* perlindungan hukum secara Represif diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang, dimana pelaksanaan pengosongan obyek lelang dapat melalui bantuan Pengadilan Negeri. Dan guna lebih menjamin perlindungan hukum tersebut perlu dibentuk lembaga asuransi lelang supaya pembeli lelang dijamin mengenai pengembalian uang yang telah ia bayarkan untuk pembelian tanah dan bangunan tersebut.

## B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Kreditur sebagai pihak penjual dan Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), hendaknya dapat memberikan informasi yang jelas atas kondisi objek barang yang akan di lelang, termasuk dokumen kepemilikan, beban-beban lainnya serta hal-hal lain yang perlu disampaikan.
2. Calon peserta lelang sebelum mengikuti lelang, seyogianya terlebih dahulu mengetahui kondisi objek barang yang diminati, beban-beban biaya serta resiko yang muncul atas objek lelang yang akan dibelinya. Maka seharusnya tanggung jawab pengosongan objek fisik barang menjadi tanggung jawab KPKNL.
3. Mengingat peraturan lelang sebagaimana diatur dalam *Vendu Reglement* dan *Vendu Instructie* merupakan peraturan peninggalan Belanda, perlu dibentuk Undang-Undang lelang yang baru serta penyempurnaan Undang-Undang Hak Tanggungan untuk lebih memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pembeli lelang. Sehingga perlu dibuat lembaga asuransi lelang untuk menjamin perlindungan hukum pemenang lelang.