

### **BAB III**

#### **PENUTUP**

##### **3.1. Simpulan**

Berdasarkan apa yang telah diuraikan sebelumnya dalam tesis ini, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat Nomor 05/Pdt.G/2003/PN.SGT tanggal 4 Juli 2003 dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1823K/PDT/2004 sudah tepat dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli obyek lelang dari gugatan penyewa yang menempati obyek lelang. Perlindungan ini diberikan berdasarkan pertimbangan bahwa telah terjadi perpindahan hak secara sah dari penjual dan pembeli yang dilakukan secara lelang. Perlindungan ini didasarkan pada ketentuan pasal 19 ayat 2 (c) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat. selain itu, kekuatan risalah lelang juga memiliki kekuatan hukum sebagai akta otentik karena dibuat oleh pejabat yang berwenang. Tindakan Penggugat yang menempati obyek lelang secara tidak sah tanpa adanya ijin dari Tergugat II sebagai pemilik sah obyek rumah dan tanah yang telah dibeli secara lelang dapat dikategorikan sebagai tindakan melawan hukum sehingga dengan adanya Keputusan tingkat kasasi dari Mahkamah Agung, maka penggugat yang menempati rumah dan pekarangan tersebut harus mengosongkan rumah dan bangunan yang dimiliki oleh pembeli lelang yang dilindungi haknya. Perlindungan ini diberikan dengan mengesampingkan ketentuan pasal 1576 KUH Perdata karena obyek lelang merupakan aset milik negara.
2. Sewa menyewa yang dilakukan secara tidak tertulis, atau secara tertulis tapi tanpa memiliki batas waktu dianggap telah berakhir 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman. Adanya ketentuan ini dan Putusan Pengadilan Negeri Sungailiat yang dikuatkan oleh Mahkamah Agung menegaskan bahwa sehingga secara hukum sewa-menyewa sudah berakhir dan tindakan Penggugat yang menempati obyek rumah dan tanah sengketa

dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1823 K/PDT/2004 harus mengosongkan tanah milik pembeli lelang.

### **3.2. Saran**

Panitia Lelang sebaiknya hati-hati dan benar-benar memastikan bahwa secara hukum penjualan obyek lelang bersih dari masalah dan sengketa secara hukum. Apabila timbul keragu-raguan terhadap kedudukan hukum obyek lelang, sebaiknya pelelangan tidak dilakukan, sampai diperoleh kepastian hukum atas obyek lelang agar lebih menjamin perlindungan terhadap pembeli lelang. Hal ini perlu dilakukan untuk menghindari gugatan dari pihak ketiga yang menguasai dan berkepentingan atas obyek barang lelang. Bagi pembeli lelang, sebaiknya juga melakukan pengecekan terhadap obyek lelang yang akan dibeli untuk memastikan bebas atau tidak sedang dalam sengketa dengan pihak lain, untuk melindungi hak miliknya agar tidak digugat oleh pihak lain.