

## **BAB V**

### **KESIMPULAN DAN IMPLIKASI**

#### **5.1. Kesimpulan**

Dalam analisis mengenai pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui *e-auction* di KPKNL Purwokerto, dapat disimpulkan bahwa terdapat enam aspek utama yang memengaruhi keberhasilan implementasi kebijakan ini. Setiap aspek memberikan kontribusi yang signifikan terhadap efektivitas dan efisiensi pelaksanaan lelang. Berikut adalah kesimpulan untuk setiap aspek tersebut:

##### **1. Standar dan Sasaran Kebijakan**

Pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan di KPKNL Purwokerto telah memiliki landasan hukum yang kuat melalui Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 dan didukung oleh PMK No. 122/PMK.06/2023. Aplikasi *e-auction* menjamin keterbukaan dan aksesibilitas informasi, sementara Standar Operasional Prosedur (SOP) yang ada mendukung transparansi dan keadilan. Namun, peraturan terkait perlindungan hukum bagi pemenang lelang masih memerlukan penguatan untuk mengurangi risiko yang dihadapi peserta lelang.

##### **2. Sumber Daya**

Aplikasi *e-auction* di KPKNL Purwokerto telah berfungsi dengan baik dalam mendukung proses lelang daring. Namun, infrastruktur teknologi yang belum sepenuhnya terintegrasi dan jumlah pejabat lelang yang terbatas menjadi tantangan dalam menjaga efisiensi. Kompetensi

pejabat lelang yang didukung pelatihan sudah cukup memadai, tetapi dukungan administratif tambahan masih diperlukan untuk mengimbangi beban kerja yang tinggi.

### 3. Aktivitas Implementasi dan Komunikasi Antara Organisasi

Koordinasi antara KPKNL dan pihak terkait seperti kreditur berjalan lancar melalui saluran komunikasi *digital* dan *luring*, yang mempermudah penyampaian informasi. Sistem komunikasi yang terstruktur, termasuk penggunaan Area Pelayanan Terpadu (APT) dan papan informasi, mendukung kelancaran proses administrasi lelang. Penyampaian informasi melalui *situs* resmi dan aplikasi lelang menciptakan transparansi dan meminimalkan potensi kesalahan administratif.

### 4. Karakteristik Agen Pelaksana/Implementor

Struktur organisasi KPKNL Purwokerto yang telah bertransformasi menjadi lebih fungsional meningkatkan efisiensi pelaksanaan lelang. Pejabat lelang memiliki tanggung jawab yang signifikan dalam memastikan keabsahan dokumen dan transparansi proses. Penerapan prosedur kerja yang terorganisir memungkinkan pelaksanaan lelang berjalan dengan baik, meskipun beban kerja yang tinggi tetap menjadi kendala.

### 5. Kondisi Ekonomi, Sosial, dan Politik

Kondisi ekonomi lokal dan nasional memengaruhi tingkat keberhasilan lelang di KPKNL Purwokerto. Faktor seperti objek lelang

yang terhuni, biaya pengosongan, dan stabilitas ekonomi peserta memengaruhi minat pembeli. Sistem *e-auction* mendapatkan respon positif dari masyarakat karena transparansinya, meskipun masih ada keraguan mengenai integritas proses. Tingginya Indeks Kepuasan Pelayanan Lelang mencerminkan kepercayaan publik yang baik terhadap pelayanan di KPKNL Purwokerto.

6. Kecenderungan (*Disposition*) dari Pelaksana/Implementor

Pejabat lelang di KPKNL Purwokerto menunjukkan pemahaman yang baik terhadap regulasi, meskipun masih ada tantangan dalam menghadapi perubahan peraturan yang belum memiliki panduan teknis turunan. Sikap dan komitmen pelaksana lelang terhadap prosedur dan aturan sangat tinggi, yang terlihat dari perhatian mereka terhadap ketelitian dokumen dan penegakan hukum.

Hambatan dalam pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan melalui *e-auction* ditemukan pada setiap tahapan proses, yakni pra lelang, saat lelang, dan pasca lelang. Hambatan ini bersifat teknis, administratif, sosial, dan struktural, yang dapat memengaruhi efisiensi implementasi kebijakan.

1. Pra Lelang

Hambatan utama pada tahap ini adalah ketidaksiapan dokumen oleh kreditur atau pemohon lelang, yang sering kali memerlukan edukasi tambahan dari KPKNL. Masalah pergantian personel dan ketidaklengkapan dokumen juga menjadi penyebab pembatalan lelang.

2. Proses Lelang

Masalah teknis seperti kualitas sinyal internet peserta dan kurangnya minat terhadap objek lelang tertentu menjadi kendala. Transparansi sistem *e-auction* sering kali diragukan oleh masyarakat, meskipun sistem telah diawasi dengan ketat. Keterbatasan jumlah pejabat lelang dan administrasi manual yang berulang juga menjadi tantangan.

### 3. Pasca Lelang

Kegagalan pemenang lelang dalam melunasi kewajibannya tepat waktu dan kesulitan pengosongan objek lelang yang terhuni menjadi hambatan utama. Lokasi geografis pembeli yang jauh dari KPKNL juga menyulitkan pengambilan dokumen terkait hasil lelang.

## 5.2. Implikasi

Implikasi dari penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Penguatan dan pembaruan kebijakan lelang eksekusi hak tanggungan diperlukan untuk meningkatkan efektivitas dan perlindungan bagi semua pihak. Meskipun PMK 122 Tahun 2023 telah memberikan pedoman yang jelas, peraturan dasar seperti *Vendu Reglement* 1908 perlu diperbarui agar sesuai dengan kondisi saat ini. Untuk mengatasi hal ini, pemerintah dapat menyusun regulasi baru yang lebih relevan dan adaptif terhadap perkembangan sistem lelang *modern*. Selain itu, perlindungan hukum bagi pejabat lelang dan pembeli harus diperkuat, terutama dalam kasus kesalahan administratif yang tidak mengandung unsur penipuan atau korupsi, dengan menyediakan mekanisme sanksi yang lebih proporsional serta prosedur penyelesaian sengketa yang efektif.

2. Perlu perbaikan penginputan data agar tidak manual dan mempermudah pembeli menerima dokumen kemenangan tanpa ke KPKNL. Solusinya, integrasi *e-auction* dengan sistem lain untuk mengurangi pekerjaan berulang serta pengembangan fitur pengiriman dokumen elektronik atau melalui jasa pengiriman.
3. Untuk mengatasi beban kerja yang tinggi, KPKNL Purwokerto perlu menambah jumlah pejabat lelang dan memperluas fungsi pejabat lelang. Hal ini dapat dicapai dengan merekrut pejabat lelang tambahan, memberikan pelatihan lanjutan mengenai *e-auction*, dan menyediakan dukungan staf tambahan untuk tugas administratif, sehingga beban kerja setiap pelelang lebih seimbang dan kualitas layanan lelang terjaga.
4. Meningkatkan kompetensi petugas di Area Pelayanan Terpadu (APT) agar mereka memiliki pemahaman yang lebih mendalam mengenai proses bisnis lelang, melalui pelatihan dan pengembangan.
5. Meningkatkan promosi dan pemasaran objek lelang, serta memberi informasi lengkap mengenai status objek. KPKNL bisa memperluas saluran pemasaran dengan menggunakan *platform digital* dan agen pemasaran, serta menyediakan deskripsi rinci mengenai kondisi objek dan potensi nilai untuk menarik minat pembeli yang lebih banyak.
6. Memberikan informasi yang jelas kepada pembeli mengenai status objek lelang. KPKNL dapat memperjelas status objek lelang yang masih dihuni melalui dokumen informasi sebelum lelang, serta bekerja sama dengan pihak hukum atau pengadilan untuk memfasilitasi proses pengosongan

yang lebih cepat, atau memberikan opsi pengosongan dengan biaya tambahan yang jelas.

7. Verifikasi keuangan peserta lelang sebelum lelang. Sebelum mengizinkan peserta untuk mengikuti lelang, KPKNL bisa memperkenalkan proses verifikasi keuangan yang lebih ketat untuk memastikan bahwa peserta benar-benar memiliki dana yang cukup untuk memenuhi kewajiban pembayaran jika mereka menang lelang. Misalnya, peserta harus menunjukkan bukti kemampuan finansial atau melakukan setoran sebagian (misalnya 10%-20%) sebelum mengikuti lelang. Hal ini dapat mengurangi risiko wanprestasi setelah lelang.
8. Penelitian ini membuka peluang untuk kajian lebih dalam terkait faktor sosial, ekonomi, dan politik yang memengaruhi tingkat keterjualan objek lelang. Studi lanjutan juga dapat dilakukan untuk mengevaluasi efektivitas sistem *e-auction* dalam skala nasional, sehingga dapat menjadi dasar perbaikan kebijakan di masa depan.