

**HAK SEMPURNA YANG MELEKAT PADA PEMENANG LELANG  
(LELANG BENDA TIDAK BERGERAK/TANAH)**

**Megarisa Carina Mboeik**

Email : Megarisacarina@gmail.com

**ABSTRACT** - The auction is a public sale conducted formally before the auction official and the transfer of the object of auction ownership rights stated in the minutes is the minutes of an auction. the tender process which has been carried out can have legal consequences that transition of the right of auction object from the seller to the winning bidder. In the transition of the right of auction object may arise problem that is the winning bidder can not have the object of the auction and cancell the auction through Court Decision.

The results showed that the Minutes of the auction as authentic certificate does not ensure legal certainty to the perfect rights attached to the auction buyer. One clause of the deed of minutes of the auction gives uncertain legal status to the winner of the auction and the clause providing opportunities rebuttal (Verzet) that impact the loss of perfection right at the auction buyer. The clause states that the official auction do not bear for the correctness of the particulars given orally at the time of the sale of real state and the state of the law on goods at the auction, such as the number and kind, and be a risk buyer. Clauses can be said to be detrimental to auction buyers and benefit the owner of the goods, in other words the absence of proportionality rights and obligations of each party in the auction.

Preventive legal protection given by Vendu Reglement and technical regulations of the auction does not reflect the exact legal protection for the auction winner, the certain legal protection would appear from the judicial decisions that cancel the deed of minutes of the auction.

Keywords: Rule of Law, Legal Protection, the Auction Winner

**ABSTRAK** - Lelang merupakan penjualan umum yang dilakukan secara resmi dihadapan pejabat lelang dan peralihan hak kepemilikan obyek lelang dinyatakan dalam berita acara yaitu risalah lelang. Dalam proses lelang yang telah dilakukan menimbulkan akibat hukum yaitu peralihan hak atas obyek lelang yaitu dari penjual ke pemenang lelang. Dalam peralihan hak atas obyek lelang timbul permasalahan yaitu pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang dan pembatalan lelang melalui Putusan Pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Risalah lelang sebagai akta otentik tidak menjamin kepastian hukum terhadap hak sempurna yang melekat pada pembeli lelang. Salah satu klausul akta risalah lelang memberikan kedudukan hukum yang tidak pasti kepada pemenang lelang dan klausul tersebut memberikan peluang sanggahan (*Verzet*) yang berdampak hilangnya kesempurnaan hak pada pembeli lelang. Klausul tersebut dapat dikatakan merugikan pembeli lelang dan memberikan keuntungan bagi pemilik barang, dengan kata lain tidak terdapatnya proposionalitas hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam lelang. Perlindungan hukum prefentif yang diberikan oleh *Vendu Reglement* dan peraturan teknis pelaksanaan lelang tidak mencerminkan adanya perlindungan hukum yang pasti bagi pemenang lelang, perlindungan hukum yang pasti justru muncul dari pada putusan-putusan pengadilan yang membatalkan akta risalah lelang.

Kata Kunci : Kepastian Hukum, Perlindungan Hukum, Pemenang Lelang

## **PENDAHULUAN**

Lelang dikenal sebagai suatu perjanjian yang termasuk jual beli baik dalam *Civil Law* maupun dalam *Common Law*. Di Indonesia lelang mulai dikenal sejak 1908 dengan diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yaitu dalam *Vendu Reglement* (Stbl. Tahun 1908 No. 189 diubah dengan Stbl. 1940 No. 56). Pengertian lelang menurut Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK/06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut Permenkeu Pelaksanaan Lelang), adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang didahului dengan Pengumuman Lelang. Peralihan hak kepemilikan objek lelang melalui lelang merupakan perbuatan hukum yang sah sepanjang memenuhi syarat yang telah ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan.

Dalam pelaksanaan lelang yang memimpin adalah seorang Pejabat Lelang. Lelang harus dilaksanakan dihadapan Pejabat Lelang. Kesepakatan harga dalam lelang baru terbentuk pada saat pejabat lelang untuk kepentingan penjual menunjuk penawar yang tertinggi dan mencapai harga limit sebagai pembeli lelang. Jadi jual beli dalam lelang tidak murni antara penjual dan pembeli, namun terdapat intervensi pejabat lelang. Dalam lelang, Pejabat Lelang tidak hanya menyaksikan lelang tetapi justru menyelenggarakan penjualan itu sendiri dan juga membuat akta otentik. Risalah Lelang yang merupakan produk hukum Pejabat Lelang statusnya sama dengan akta otentik karena memenuhi syarat-syarat sebagai suatu akta otentik seperti yang diatur dalam Pasal 1868 *Burgerlijk Wetboek* (selanjutnya disebut BW).

Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang adalah sah jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang. Risalah lelang adalah berita acara yang merupakan dokumen resmi dari jalannya penjualan di muka umum atau lelang yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang dan para pihak (penjualan dan pembelian) sehingga pelaksanaan lelang yang disebut didalamnya mengikat.

Klausul Risalah Lelang ditetapkan sepihak oleh Kantor Lelang, yang mempunyai *bargaining position* yang lebih kuat dan pembeli lelang tidak mempunyai kemungkinan untuk mengubah klausul Risalah Lelang, sehingga Risalah Lelang merupakan perjanjian baku atau standar kontrak. Seluruh klausul Risalah Lelang berasal dari Kantor Lelang. Berita acara lelang merupakan landasan otentifikasi penjualan lelang, berita acara lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang.<sup>1</sup> Dalam Risalah Lelang tersebut akan disebutkan siapa “pemenang” lelang. Pembeli yang sudah menjadi pemenang lelang tersebut berdasarkan Risalah Lelang dapat memiliki barang yang dimenangkannya tersebut.

Meskipun peralihan hak objek tanggungan telah dilaksanakan melalui proses lelang yang sah dan dibuktikan dengan risalah lelang namun masih banyak terjadi permasalahan yang berkaitan dengan objek lelang tersebut, seperti objek lelang tidak dapat dikuasai oleh pemenang lelang berdasarkan keputusan Pengadilan. Dari permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk menulis tentang kepastian hukum terhadap hak sempurna yang dimiliki oleh pemenang lelang yang diperoleh dari risalah lelang atas objek lelang yang telah dibelinya dari proses lelang yang sah, serta perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan.

---

<sup>1</sup> M. Yahya Harahap, *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hal. 187.

## **PEMBAHASAN**

### **1. Kepastian Hukum Terhadap Hak Sempurna Yang Melekat Pada Pemenang Lelang Yang Diperoleh Dari Akta Risalah Lelang Atas Objek Lelang**

Pada saat Proses lelang telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan syarat yang benar, maka kepada pemenang lelang yaitu penawar tertinggi, akan diberikan risalah lelang, yang disebut juga Berita Acara Lelang. Berita Acara adalah risalah mengenai suatu peristiwa resmi dan kedinasan, disusun secara teratur, dimaksudkan untuk mempunyai kekuatan bukti tertulis bilamana diperlukan sewaktu-waktu. Risalah adalah laporan mengenai jalannya sesuatu pertemuan yang disusun secara teratur dan dipertanggungjawabkan oleh Pejabat Lelang, sehingga mengikat sebagai dokumen resmi dari kejadian/peristiwa yang disebut didalamnya.

Undang-undang telah menjamin kepastian hukum bagi pembeli lelang yang secara jelas dinyatakan dalam *Vendu Reglement*, HIR, serta 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. *Vendu Reglement* merupakan peraturan yang mengatur prinsip-prinsip pokok tentang lelang yang telah berlaku sejak 1 April 1908. Secara umum *Vendu Reglement* hanya mengatur tentang penyelenggaraan lelang, juru lelang atau saat ini disebut sebagai pejabat lelang, bagian-bagian serta isi dari risalah lelang. Dalam Pasal 42 *Vendu Reglement*, menyatakan bahwa pemenang lelang berhak memperoleh kutipan risalah lelang sebagai akta jual beli obyek lelang. Kutipan risalah lelang mana nantinya akan dipergunakan sebagai akta jual beli untuk kepentingan balik nama obyek lelang apabila yang dilelang adalah benda tidak bergerak.

Sejak Pejabat Lelang mengeluarkan Risalah lelang yang menjelaskan pemenuhan pembelian lelang atas semua syarat-syarat lelang dan memberikan surat keterangan dimaksud kepada pembeli lelang, maka surat keterangan itu sudah cukup sebagai bukti peralihan dari pemilik semula kepada pembeli lelang. Dengan dipergunakannya surat keterangan tersebut,

pembeli lelang sudah sepenuhnya menjadi pemilik dan sudah berhak untuk menguasai dan menikmati barangnya, serta sejak itu pembeli sudah dapat meminta penyerahan barang secara fisik maupun menuntut penyerahan akta-akta yang bersangkutan dengan barang yang dibelinya atau untuk dibalik nama. Pemenang lelang yang sudah memperoleh risalah lelang mempunyai hak untuk mendaftarkan hak tanahnya pada Kantor Pertanahan dalam rangka balik nama dari pemilik lama ke pemilik baru. Dengan kata lain hak milik beralih sepenuhnya kepada pemenang lelang jika setelah pemenang lelang telah memenuhi seluruh syarat lelang, terutama pelunasan pembayaran harga, yang dibuktikan dengan “tanda pelunasan”, dan atas pemenuhan syarat-syarat lelang, Pejabat lelang menerbitkan Risalah Lelang yang diberikan kepada pembeli oleh juru lelang.

Secara hukum pemenang lelang telah mempunyai kepastian hukum atas barang lelang yang dibelinya, apabila terdapat gugatan oleh pihak ketiga ke Pengadilan Negeri atas barang tersebut, sebenarnya tidak mempengaruhi keabsahan kepemilikan barang tersebut karena hal ini didasari suatu pertimbangan bahwa dengan dijualnya barang melalui lelang berarti bahwa Kantor Lelang selaku penerima kuasa telah menjamin bahwa barang yang dilelang adalah telah jelas diketahui pemiliknya serta dan telah memenuhi syarat-syarat pendaftaran lelang sebab sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang, pejabat lelang wajib memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/ pemilik obyek lelang.<sup>2</sup> Selain jaminan kepastian hukum yang diberikan kepada pemenang lelang dalam ketentuan sebagaimana tersebut diatas adapun ketentuan dalam PMK Nomor 93/PMK.06/2010 yaitu Pasal 3, yang menyatakan bahwa : “Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.”

---

<sup>2</sup> Dalam ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 mewajibkan pejabat lelang untuk memverifikasi dokumen-dokumen yang diajukan oleh penjual/ pemilik obyek lelang sebelum permohonan lelang dikabulkan oleh pejabat lelang. Demikian bunyi ketentuan Pasal 12 PMK Nomor 93/PMK.06/2010 menyatakan Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang.”

Mengacu pada ketentuan tersebut dapat dikatakan bahwa pemenang lelang telah mendapat kepastian dan perlindungan hukum atas obyek lelang yang telah dibeli melalui pelaksanaan lelang, yang artinya bahwa obyek lelang yang telah ditetapkan pemenangnya tidak dapat dibatalkan dengan cara apapun oleh pihak ketiga dengan ketentuan bahwa pelaksanaan lelang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku, terjaminnya keabsahaan atas obyek yang akan dilelang mengenai kepemilikan serta dokumen-dokumen, dan telah mendapatkan izin dari instansi yang berwenang untuk membeli obyek lelang. Bahwa telah dikatakan sebelumnya, setelah pelaksanaan lelang selesai dan telah ditetapkan pemenang lelang maka tugas dari pada pejabat lelang yaitu membuat risalah lelang guna menyatakan dalam isi akta risalah lelang mengenai kesepakatan jual beli antara penjual dan pembeli yang kemudian digunakan sebagai alat bukti kepemilikan yang sah dan sempurna atas obyek lelang.

Sebagai alat bukti yang sempurna maka seyogyanya akta risalah lelang telah memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemenang lelang khususnya terhadap obyek lelang, namun apabila mengacu pada isi akta risalah lelang penulis beranggapan bahwa akta risalah lelang yang dikeluarkan oleh pejabat lelang memberikan peluang kepada penjual maupun kepada pihak ketiga untuk melakukan pembatalan atas obyek lelang yang telah ditetapkan pemenangnya. Hal tersebut dapat dilihat dari klausul dibawah ini :

“Pejabat Lelang/KPKNL tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang di lelang tersebut, seperti jumlah dan jenis dan menjadi resiko Pembeli.”

“Penawar/Pembeli dianggap sungguh-sungguh telah mengetahui apa yang telah ditawarkan olehnya. Apabila terdapat kekurangan/kerusakan baik yang terlihat ataupun yang tidak terlihat, maka Penawar/Pembeli tidak berhak untuk menolak atau menarik diri kembali setelah pembelian disahkan dan melepaskan segala hal untuk meminta kerugian atas sesuatu apapun juga.”

Berdasarkan ketentuan dalam akta risalah lelang tersebut pemenang lelang yang sah mendapat kedudukan hukum yang tidak pasti sekalipun kedudukan akta risalah lelang adalah akta otentik karena berpeluang terdegradasi sebagai akta dibawah tangan maupun batal demi hukum oleh suatu keputusan pengadilan, selain hal tersebut penulis juga beranggapan bahwa klausul tersebut hanya untuk melindungi pejabat lelang yang melaksanakan lelang dari segala tuntutan hukum serta ganti kerugian apabila terjadi tuntutan dikemudian hari.

## **2. Perlindungan Hukum Bagi Pemenang Lelang Yang Akta Risalah Lelangnya Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan**

Dalam hal pelaksanaan lelang, sering terjadi pembatalan pelaksanaan lelang maupun akta risalah lelang yang telah menetapkan pemenangnya dengan dalil perbuatan melawan hukum. Pembeli lelang sesuai dengan Peraturan Menteri Keuangan Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 1 Angka 22 bahwa: Pembeli adalah orang atau badan hukum/badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang. Pembeli lelang barulah dapat dinyatakan sebagai pemenang lelang apabila terjadi peralihan hak milik. Peralihan hak milik tersebut akan beralih sepenuhnya apabila memenuhi syarat lelang yaitu pembayaran harga dan pejabat lelang mengesahkan lelang dengan dikeluarkannya risalah lelang.

Perlindungan hukum terhadap pembeli lelang apabila terdapat putusan pengadilan yang membatalkan pelaksanaan lelang yang mengakibatkan kerugian terhadap pembeli lelang tidak mendapatkan perlindungan hukum yang jelas dengan dalil perbuatan melawan hukum. Dalam praktek, putusan hakim menyatakan lelang sebagai perbuatan melawan hukum, membuat lelang seringkali dinyatakan batal demi hukum yang pada akhirnya mempunyai akibat hukum yaitu barang lelang kembali kepada kondisinya semula dan putusan dianggap tidak pernah ada. Barang lelang akan kembali kepada keadaannya semula yaitu menjadi barang jaminan atau sebagai barang



milik debitor atau sebagai barang milik pihak ketiga, sehingga kepemilikan pembeli lelang berakhir.

Putusan Pengadilan yang menyatakan lelang batal demi hukum menimbulkan implikasi terhadap pembeli lelang yaitu pembeli lelang menjadi tidak jelas mengenai perlindungan hukumnya sehingga mengakibatkan adanya perubahan hak-hak pembeli lelang atas obyek yang dibelinya melalui lelang. Pembeli lelang yang seharusnya memiliki itikad baik dan teorinya harus dilindungi oleh Undang-Undang pada prakteknya keadaannya menjadi tidak jelas dan tidak ada perlindungan kepastian hukum yang diterimanya. Penyelesaian suatu perkara oleh hakim terkadang tidak ditemukan aturan hukumnya dalam hukum positif, karena di dalam hukum tertulis tidak selalu dapat mengikuti keadaan dalam masyarakat yang mana keadaan dalam masyarakat yang dinamis artinya adanya perubahan dalam masyarakat yang selalu bergulir dan berubah-ubah seiring berjalannya waktu, sedangkan peraturan perundang- undangannya seringkali tidak dapat memberikan jawaban untuk setiap permasalahan yang timbul, atau peraturan yang ada tidak lengkap sehingga tidak bisa menjamin perlindungan hukum yang haruslah diterima oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

Apabila Peraturan Perundang-Undangan tidak ada atau tidak lengkap maka Hakim harus bertindak atas inisiatif sendiri untuk menyelesaikan perkara yang bersangkutan, dengan kata lain artinya hakim harus berperan aktif dalam menentukan atau menetapkan walaupun Peraturan Perundang-Undangan yang ada tidak ada, tidak lengkap atau tidak jelas sehingga dapat memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yang akta risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan yang disebut sebagai perlindungan hukum represif.<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup>.Perlindungan represif menurut Hadjon adalah upaya untuk mendapatkan perlindungan hukum yang dilakukan melalui badan peradilan. Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia : Sebuah Studi Tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkup Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hal. 2.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor : 11/PDT/G/1996/PN.PP tanggal 31 Maret 1997 Juncto Putusan Pengadilan Tinggi Padang Nomor : 119/PDT/1997/PT/PDG tanggal 25 Februari 1998 juncto Putusan Mahkamah Agung Nomor : 357/K/Pdt/1999 tanggal 28 Juni 2001 yang membatalkan pelaksanaan lelang sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum dalam bentuk kesalahan/ kelalaian institusi/ lembaga perpanjangan tangan kreditor dalam hal ini PUPN yang menentukan urutan barang yang dijual untuk memenuhi utang debitor.<sup>4</sup> Dalam putusan tersebut sekalipun pelaksanaan lelang dibatalkan oleh putusan pengadilan tersebut bukan berarti perlindungan hukum terhadap pembeli lelang beritikad baik diabaikan.<sup>5</sup> Adapun jaminan perlindungan hukum yang diberikan oleh putusan pengadilan tersebut sebagai upaya perlindungan hukum refresif terhadap pembeli yang beritikad baik yaitu : “Pembeli lelang dapat menuntut kembali hak berupa uang pembelian dan biaya yang telah dikeluarkan selaku pembeli lelang atas jaminan-jaminan tersebut yang diajukan tersendiri kepada instansi yang berwenang.”<sup>6</sup>

Selain perlindungan hukum yang terdapat dalam putusan tersebut, ada pula putusan hakim lain yang memberikan perlindungan hukum kepada pembeli lelang yaitu Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor : 42/Pdt.G/2002/PN.SBY Tanggal 30 Juli 2002 juncto Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor : 565/Pdt/2003/PT.Sby tanggal 09 Januari 2003, yang menyatakan : “Pembeli lelang tidak boleh dirugikan, maka bentuk perlindungan yang patut diberikan adalah mengembalikan uang pembelian lelang yang telah dikeluarkan.”

---

<sup>4</sup> Putusan tersebut diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan, pada tanggal 12 Desember 2015. Pukul 14.00, WIB

<sup>5</sup> Dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Tanggal 28 Agustus 1976 No. 821 K/Sip/1974 bahwa itikad baik memegang peranan penting dalam jual beli dan kepastian hukum haruslah diberikan kepada pembeli yang beritikad baik. Putusan tersebut diunduh dari situs <http://putusan.mahkamahagung.go.id> dan bukan merupakan salinan otentik putusan pengadilan, pada tanggal 12 Desember 2015. Pukul 00.00, WIB

<sup>6</sup> Yang dimaksudkan dengan instansi yang berwenang adalah instansi pemberi izin/persetujuan kepada pembeli lelang untuk melakukan pembelian atas suatu obyek lelang.

Selain putusan pengadilan yang memberikan perlindungan kepada pembeli lelang atas dibatalkannya risalah lelang, adapun putusan pengadilan yang telah dijadikan yurisprudensi yang memberikan perlindungan hukum kepada pemberi lelang yaitu :

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 323/K/Sip/1968 yang menyatakan bahwa suatu lelang yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Perundang-Undangan yang berlaku serta dimenangkan oleh pembeli lelang yang beritikad baik, maka lelang tersebut tidak dapat dibatalkan dan kepada pembeli lelang yang beritikad baik tersebut wajib diberikan perlindungan hukum.
2. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 821/K/Sip/1974 menyatakan bahwa pembelian dimuka umum melalui kantor lelang adalah pembeli yang beritikad baik, harus dilindungi oleh Undang-Undang.
3. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor : 3201 K/Pdt/1991 menyatakan bahwa pembeli yang beritikad baik harus dilindungi. Jual beli yang dilakukan dengan hanya berpura-pura saja hanya mengikat terhadap yang membuat perjanjian, dan tidak mengikat sama sekali kepada pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik. Pembeli yang beritikad baik dilindungi oleh hukum.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Risalah lelang sebagai akta otentik tidak menjamin kepastian hukum terhadap hak sempurna yang melekat pada pembeli lelang. Salah satu klausul akta risalah lelang memberikan kedudukan hukum yang tidak pasti kepada pemenang lelang dan klausul tersebut memberikan peluang sanggahan (*Verzet*) yang berdampak hilangnya kesempurnaan hak pada pembeli lelang. Klausul tersebut menyatakan Pejabat Lelang tidak menanggung atas kebenaran keterangan-keterangan yang diberikan secara lisan pada waktu penjualan tentang keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang di lelang tersebut, seperti jumlah dan jenis dan menjadi resiko Pembeli. Klausul dapat dikatakan merugikan pembeli lelang dan memberikan keuntungan bagi pemilik barang, dengan kata lain tidak terdapatnya proposionalitas hak dan kewajiban masing-masing pihak dalam lelang.

Terdapat dua parameter perlindungan hukum bagi pemenang lelang yaitu perlindungan hukum prefentif yang diberikan oleh *Vendu Reglement* dan peraturan teknis pelaksanaan lelang yang secara explicit menyatakan pelaksanaan lelang tidak dapat dibatalkan apabila telah dilaksanakan sesuai ketentuan yang berlaku dan perlindungan hukum secara represif yaitu diberikan oleh HIR dalam hal pengosongan obyek lelang melalui bantuan Pengadilan Negeri. Dua parameter perlindungan tersebut tidak mencerminkan adanya perlindungan hukum yang pasti, perlindungan hukum yang pasti justru muncul dari pada putusan-putusan pengadilan yang membatalkan akta risalah lelang.

### **Saran**

Tujuan dituangkannya segala kejadian/ peristiwa penjualan dimuka umum (lelang) oleh pejabat lelang yang diberikan kewenangan kepadanya adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak dalam lelang khususnya bagi pemenang lelang. Oleh karena itu sekalipun tidak diwajibkan oleh Undang-Undang melakukan pengecekan secara fisik atas obyek lelang, sebagai seorang pejabat (professional), pejabat lelang yang ditugaskan untuk memimpin penjualan

dimuka umum (lelang) wajib melakukan pengecekan secara fisik keadaan sesungguhnya dan keadaan hukum atas barang yang akan di lelang, seperti jumlah dan jenis, sehingga klausul tersebut ditiadakan sebagai upaya untuk memberikan keseimbangan hak dan kewajiban dan menjamin kepastian hukum khususnya bagi pemenang lelang.

Untuk mengisi kekosongan hukum mengenai perlindungan hukum terhadap pemenang lelang yang akta risalah lelangnya dibatalkan oleh putusan pengadilan maka, penulis berharap putusan hakim yang memberikan perlindungan hukum bagi pemenang lelang yang beritikad baik wajib dijadikan sebagai yurisprudensi dan yurisprudensi- yurisprudensi yang telah ada dapat dijadikan dasar hukum bagi para hakim dalam mengeluarkan putusan tentang pembatalan akta risalah lelang dan sebagai dasar perlindungan hukum represif terhadap pemenang lelang.