

## MEKANISME PELAKSANAAN LELANG ONLINE (E-AUCTION) TERHADAP OBYEK HAK TANGGUNGAN

### *MECHANISM FOR IMPLEMENTING ONLINE AUCTIONS (E-AUCTION) ON OBJECTS OF MONITORED RIGHTS*

**Ummi Maskanah**

Universitas Pasundan

**Puspa Hygea Aulia**

Universitas Pasundan

[Puspa.hygea05@gmail.com](mailto:Puspa.hygea05@gmail.com)

**Vina Nurlianda**

Universitas Pasundan

[Vinanurlianda01@gmail.com](mailto:Vinanurlianda01@gmail.com)

#### **Abstrak**

Pemberian fasilitas Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dalam proses pengembalian atau pelunasan kredit yang dilakukan oleh debitur tidak semua berjalan lancar, untuk itu dapat terjadi proses lelang online obyek hak tanggungan jika proses pelunasan kredit tidak berjalan lancar. Untuk itu penulis melakukan penelitian ini dengan tujuan mengkaji dan membahas lebih dalam mengenai mekanisme pelaksanaan lelang online terhadap obyek hak tanggungan. Adapun metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis-normatif, merupakan sebuah penelitian yang menitikberatkan ilmu hukum normatif. Hasil penelitian ini adalah pelaksanaan lelang online (e-auction) terhadap objek hak tanggungan melibatkan beberapa tahapan penting, yaitu pra-lelang, pelaksanaan lelang, pasca-lelang. Hambatan dalam pelaksanaan lelang online mencakup kekurangan dokumen lelang yang dapat menghambat proses pengajuan, gugatan dari debitur sebelum atau setelah pelaksanaan lelang terkait nilai hasil lelang yang dianggap merugikan debitur, serta kesulitan dalam pengosongan objek lelang yang masih dihuni oleh debitur atau pihak terkait lainnya.

**Kata Kunci: Lelang Online, Hak Tanggungan, Kredit**

#### **Abstract**

*The provision of credit facilities provided by creditors to debtors in the process of returning or repaying credit made by debtors does not all run smoothly, for this reason, there can be an online auction process for the object of mortgage rights if the credit repayment process does not run smoothly. For this reason, the author conducts this research with the aim of examining and discussing more deeply the mechanism for implementing online auctions of mortgaged objects. The research method used in this research is qualitative research with a juridical-normative approach, which is a research that emphasizes normative legal science. The result of this research is the implementation of online auction (e-auction) against the*

*object of mortgage rights involves several important stages, namely pre-auction, auction implementation, post-auction. Obstacles in the implementation of online auctions include lack of auction documents that can hinder the submission process, claims from debtors before or after the auction regarding the value of the auction results which are considered detrimental to the debtor, as well as difficulties in vacating auction objects that are still occupied by debtors or other related parties.*

**Keywords: Online Auction, Mortgage, Credit**

## A. Pendahuluan

Menyiasati kekurangan modal dalam menjalankan usaha maka banyak dari masyarakat yang melakukan kegiatan pinjam meminjam uang dengan lembaga perbankan melalui fasilitas kredit sebagai solusinya. Pada Pasal 1 angka 11 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan menjelaskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau Kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain, yang pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Pemberian kredit atau peminjaman uang yang dilakukan oleh kreditur tidak begitu saja diberikan, akan tetapi memperhatikan jaminan yang akan diberikan debitur sebagai benda jaminan dari fasilitas kredit yang nanti akan

diperolehnya.<sup>1</sup> Tanah merupakan barang jaminan untuk pembayaran utang yang paling disukai oleh lembaga keuangan yang memberikan fasilitas kredit, sebab tanah pada umumnya mudah dijual, harganya terus meningkat, mempunyai tanda bukti hak, sulit digelapkan dan dapat dibebani hak tanggungan yang memberikan hak istimewa kepada kreditur.<sup>2</sup>

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), dimana dalam Pasal I ayat (1) menjelaskan bahwa hak langgungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah

---

<sup>1</sup> Munir Fuady, Hukum Perkreditan Kontemporer, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hal.43

<sup>2</sup> Efendi Perangin, Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit, Rajawali Pers, Jakarta, 1991, hal. 9

sebagaimana di maksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan uang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Mengenai hak tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit dalam perjanjian pemberian kredit bank, akan menimbulkan hubungan hukum antara bank sebagai kreditur dan nasabah sebagai debitur dimana dalam kewajibannya harus mengembalikan uang yang dipinjamnya melalui fasilitas kredit sesuai waktu yang di perjanjikan.

Pemberian fasilitas Kredit yang diberikan oleh kreditur kepada debitur dalam proses pengembalian atau pelunasan kredit yang dilakukan oleh debitur tidak semua berjalan lancar, yang mengakibatkan debitur telah melakukan wanprestasi. Berdasarkan Pasal 14 UUHT bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berfungsi sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan yang memuat kata eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grose akta. Apabila debitur cidera janji dengan tidak membayar atau melunasi utangnya dalam peminjaman kredit. Kreditur berhak menjual obyek hak

tanggungan yang digunakan sebagai jaminan kredit untuk pelunasan utangnya melalui pelelangan umum atau sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan dalam perjanjian kredit yang dilandasi dengan Pasal 6 UUHT Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Lebih lanjut ketentuan operasional mengenai pelaksanaan lelang telah diatur oleh pemerintah melalui Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, penjualan lelang dengan obyek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Penyelesaian kredit bermasalah melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) telah memposisikan lembaga tersebut sebagai lembaga mediator antara bank sebagai kreditur dengan debitur, walaupun sebenarnya menurut undang-undang lembaga ini memiliki kewenangan sebagai eksekutor. Lembaga Direktorat Jenderal Kekayaan Negara oleh Undang-Undang diberikan kewenangan untuk melakukan penetapan Surat Paksa, Sita Jaminan, Pelelangan Jaminan Kredit sampai pencekalan ke luar negeri bahkan dapat

melakukan penyanderaan terhadap para penanggung. Dewasa ini, mekanisme perkembangan lelang terbagi menjadi dua metode yaitu lelang menggunakan proses biasa (tapa internet) dan lelang menggunakan media internet. Perkembangan lelang melalui internet ini tidak terlepas dari banyaknya kredit bermasalah yang terjadi pada saat ini, sehingga proses lelang mengalami inovasi agar dapat menjalankan proses lelang dengan cepat. Lelang menggunakan internet diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Pedoman Pelaksanaan Lelang dengan Penawaran Secara Tertulis Tanpa Kehadiran Peserta Lelang Melalui Internet.

## **B. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang peneliti gunakan dalam penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis-normatif, merupakan sebuah penelitian yang menitikberatkan ilmu hukum normatif, selain itu juga berusaha untuk menelaah kaidah yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini menitik beratkan pada ilmu hukum, terutama terhadap kajian tentang mekanisme pelaksanaan lelang online (e-auction) dengan obyek hak tanggungan.

## **C. Pembahasan**

### **1. Mekanisme Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) dengan Obyek Hak Tanggungan**

Hak Tanggungan merupakan pengikatan jaminan yang sering digunakan di dalam pelaksanaan pembiayaan, Khususnya untuk menjamin jaminan yang berupa benda tidak bergerak yang diikat dengan perjanjian pengikatan berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang didasarkan dari Penjanjian pokok yang dibuat oleh nasabah dan bank selaku penerima jaminan. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang No.4 Tahun 1996 Tentang Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dalam hal perjanjian kredit tidak semua para debitur dapat menjalankan kewajibannya sebagaimana yang telah dipersetujui dalam perjanjian kredit. Walaupun kreditur dalam memberikan fasilitas kredit menerapkan prinsip character (Sifat debitur).

Capacity (Kemampuan debitur), Collateral (Jaminan yang disediakan) dan Condition of economy (Kondisi perekonomian).<sup>3</sup>

---

<sup>3</sup> Muhammad Diummhana, Hukum Perbankan Indonesia, Citra Aditya Bakti, Bandung 2011, hal. 230

Dalam penyelesaian kredit bermasalah yang dijamin dengan hak tanggungan biasanya diawali apabila debitur telah dianggap melakukan wanprestasi dimana bentuk wanprestasi tersebut adalah dengan tidak dilunasinya fasilitas kredit yang telah di berikan oleh kreditur. Dalam hal ini apabila debitur melakukan wanprestasi biasanya kreditur melakukan sebuah teguran kepada debitur melalui surat peringatan sebanyak tiga kali guna bernegosiasi untuk memperoleh solusi yang terbaik dari masing-masing yang berkepentingan. Apabila dalam negosiasi tersebut tidak memperoleh titik temu yang terbaik dimana debitur tidak mempunyai itikad baik untuk melunasi fasilitas kredit yang diberikan maka kreditur akan melakukan eksekusi guna mengamankan aset keuangan kreditur. Apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Eksekusi dari jaminan fasilitas kredit yang dijamin dengan hak tanggungan yang dilakukan kreditur dapat dilakukan melalui beberapa cara yaitu diatur dalam Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT) melalui penjualan objek hak

tanggungan secara sukarela atau dibawah tangan, melalui fiat pengadilan atau melalui parete eksekusi Pasal 6 UUHT.

Lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditur sebagaimana berpedoman pada Pasal 6 UUHT yaitu apabila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam pelaksanaan eksekusinya dimana dalam Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) yang memuat irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" dijelaskan dalam Pasal 14 ayat (3) merupakan kekuatan fiat eksekusi yang kedudukannya sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah.

Pasal 20 ayat (I) UUHT kemudian menegaskan bahwa Apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. Hak penegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6
- b. Titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak

Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Artinya Kreditor berhak melakukan pelelangan atas jaminan objek hak tanggungan yang diberikan oleh debitur tanpa harus meminta izin ataupun persetujuan dengan debitur sehingga nantinya apabila objek jaminan hak tanggungan laku lelang, kreditor dapat mengambil pelunasan dari penjualan lelang tersebut. Dimana sudah diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

Pelaksanaan lelang objek hak tanggungan yang dilakukan oleh kreditor berpedoman pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, dimana telah diatur mengenai tahapan-tahapan dari proses lelang, dimana terdiri dari proses pra lelang, pelaksanaan lelang, dan pasca lelang.

#### 1. Tahapan Pra-Lelang

Tahapan pra lelang meliputi langkah-langkah persiapan sebelum lelang

dilaksanakan. Beberapa kegiatan yang dilakukan dalam tahap ini adalah:

##### a. Persiapan Dokumen

Kreditor yang ingin melakukan lelang harus memastikan seluruh dokumen terkait objek lelang, seperti sertifikat hak tanggungan, surat kuasa, dan bukti utang, sudah lengkap dan sah.

##### b. Penetapan Jadwal Lelang

Lelang harus diumumkan secara terbuka kepada publik. Penetapan tanggal, waktu, dan tempat lelang dilakukan oleh lembaga yang berwenang (misalnya, KPKNL atau Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang).

##### c. Pemberitahuan kepada Debitur

Kreditor wajib memberi tahu debitur tentang pelaksanaan lelang yang akan dilakukan. Hal ini dilakukan agar debitur dapat mengambil langkah-langkah tertentu jika masih ingin menyelesaikan utangnya.

##### d. Pendaftaran Peserta Lelang

Calon peserta lelang harus mendaftar terlebih dahulu dengan memenuhi syarat yang ditentukan, seperti menyerahkan jaminan uang muka atau setoran awal.

#### 2. Pelaksanaan Lelang

Pelaksanaan lelang merupakan proses inti di mana objek yang akan dilelang dijual kepada peserta yang memenuhi persyaratan. Tahapan dalam pelaksanaan lelang adalah sebagai berikut:

a. Pembukaan Lelang

Lelang dimulai dengan pengumuman objek lelang yang akan dijual. Petugas lelang kemudian menjelaskan syarat-syarat lelang serta memberikan kesempatan kepada peserta untuk mengajukan tawaran harga.

Proses Penawaran Peserta lelang akan mulai menawar harga untuk objek yang dilelang. Penawaran ini berlangsung sesuai dengan aturan yang ditetapkan oleh panitia lelang, termasuk batas waktu untuk masing-masing tawaran.

b. Penutupan Lelang

Setelah penawaran ditutup, petugas lelang akan mengumumkan peserta yang berhasil memenangkan lelang berdasarkan harga tertinggi yang ditawarkan.

c. Penetapan Pemenang

Pemenang lelang adalah peserta yang menawarkan harga tertinggi yang sesuai dengan ketentuan. Lelang dianggap sah dan sah secara hukum setelah ada keputusan pemenang.

3. Pasca Lelang

Tahapan pasca lelang mencakup tindak lanjut setelah lelang selesai dilaksanakan.

Beberapa kegiatan yang dilakukan adalah:

a. Pembayaran dan Pelunasan

Pemenang lelang diwajibkan membayar harga lelang yang telah disepakati sesuai dengan ketentuan yang berlaku, biasanya dalam waktu tertentu setelah lelang selesai.

b. Pemberian Sertifikat Lelang

Setelah pembayaran diterima, kreditur atau pejabat lelang akan memberikan sertifikat lelang kepada pemenang sebagai bukti sah bahwa objek lelang telah dialihkan kepemilikannya.

c. Pemindahan Kepemilikan Objek

Proses ini melibatkan pengalihan hak atas objek yang dilelang kepada pemenang, yang dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, misalnya dengan pengurusan sertifikat tanah atau perubahan nama pemilik di dokumen terkait.

d. Pembayaran kepada Kreditur

Hasil lelang digunakan untuk melunasi utang debitur sesuai dengan urutan prioritas yang telah ditetapkan. Jika ada sisa hasil lelang setelah pembayaran utang, sisa tersebut akan dikembalikan kepada debitur.

## 2. Hambatan Dalam Pelaksanaan Lelang Online (E-Auction) dengan Obyek Hak Tanggungan

Dalam prakteknya masih terdapat banyak kendala sehubungan dengan pelaksanaan lelang e auction eksekusi berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) yaitu:

### a. Kekurangan dokumen-dokumen lelang

Berkas atau dokumen lelang merupakan syarat yang paling fatal dan krusial bagi pelaksanaan lelang. Kekurangan kelengkapan dokumen akan menghambat proses pengajuan permohonan lelang ke KPKNL. Kurangnya pemahaman untuk kelengkapan dokumen permohonan lelang oleh pihak pemohon hal ini sering terjadi dikarenakan sering terjadinya perputaran mutasi pegawai atau karyawan pada pihak pemohon lelang sehingga menghambat sekali akan proses permohonan lelang sebab setiap pemohon lelang harus mempunyai satu operator untuk bisa mendaftar permohonan lelang jika sering terjadi mutasi atau operator tersebut resign akan sangat menghambat proses permohonan lelang hal ini dapat

memakan waktu yang lama untuk proses pengajuan dan memenuhi syarat permohonan lelang.

### b. Adanya gugatan dari debitur sebelum pelaksanaan lelang

Gugatan perdata dari debitur merupakan hal yang biasa terjadi karena hal tersebut merupakan akal-akalan dari debitur untuk menghambat pelaksanaan lelang. Perlawanan atau gugatan sebelum pelaksanaan lelang pelaksanaan lelang oleh debitur hal ini dikarenakan pihak debitur merasa tidak puas dengan pihak bank atas obyek jaminan debitur yang akan dilaksanakan lelang.

### c. Adanya gugatan dari debitur atas hasil lelang

Gugatan dari debitur atas hasil lelang yang biasanya yang menjadi pokok perkara gugatannya adalah nilai laku lelang objek jaminan hak tanggungan. Pihak debitur akan melaksanakan gugatan terhadap pelaksanaan lelang pada KPKNL dan pihak kreditur Menurut debitur nilai laku lelang yang dihasilkan dari pelaksanaan lelang nilainya dibawah harga pasar, yang mengakibatkan debitur merasa dirugikan.

#### d. Pengosongan objek lelang

Dalam beberapa kasus pemenang lelang tidak dapat menguasai obyek lelang dikarenakan adanya pemilik jaminan tidak mau meninggalkan objek jaminan. Untuk pengosongan objek lelang yang masih dihuni hal-hal yang dilakukan yaitu dengan melakukan pendekatan persuasif kepada penghuni objek lelang dimana melakukan mediasi yang saling menguntungkan semua pihak dimana biasanya penghuni objek lelang meminjam sejumlah barang untuk ganti rugi atau biaya pemindahan barang-barang yang ada. Dalam hal ini biasanya penjual memperhitungkan besaran biaya yang dikeluarkan.

#### D. Kesimpulan

Pelaksanaan lelang online (e-auction) terhadap objek hak tanggungan melibatkan beberapa tahapan penting, yaitu pra-lelang (persiapan dokumen, penetapan jadwal, pemberitahuan kepada debitur, dan pendaftaran peserta lelang), pelaksanaan lelang (pembukaan, penawaran, penutupan lelang, dan penetapan pemenang), serta pasca-lelang (pembayaran, pemberian sertifikat.

lelang, pemindahan kepemilikan objek, dan pembayaran kepada kreditur). Proses

ini diatur oleh Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 yang memberikan pedoman teknis untuk memastikan lelang berjalan transparan dan sah secara hukum.

Beberapa hambatan dalam pelaksanaan lelang online mencakup kekurangan dokumen lelang yang dapat menghambat proses pengajuan, gugatan dari debitur sebelum atau setelah pelaksanaan lelang terkait nilai hasil lelang yang dianggap merugikan debitur, serta kesulitan dalam pengosongan objek lelang yang masih dihuni oleh debitur atau pihak terkait lainnya. Hambatan-hambatan ini dapat memperlambat proses dan mempengaruhi efisiensi penyelesaian kredit bermasalah.

#### Daftar Pustaka

##### Buku

Efendi Perangin (1991) *Praktek Penggunaan Tanah Sebagai Jaminan Kredit*, Rajawali Pers, Jakarta

Muhammad Diummhana (2011) *Hukum Perbankan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung

Munir Fuady, (2002) *Hukum Perkreditan Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung

##### Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960  
Tentang Peraturan Dasar Pokok-  
Pokok Agraria

Peraturan Menteri Keuangan Nomor  
213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk  
Pelaksanaan Lelang.

Peraturan Menteri Keuangan No.  
213/PMK.06/2020 tentang Pedoman  
Pelaksanaan Lelang dengan  
Penawaran Secara Tertulis Tanpa  
Kehadiran Peserta Lelang Melalui  
Internet.