

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik

Rifki Khrisna Mahendra^{1*}, Bambang Eko Turisno²

¹PT. Bank Negara Indonesia (Persero) Tbk. Kota Semarang, Jawa Tengah

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah

rifki.khrisna01@gmail.com

ABSTRACT

Banks generally offer lines of credit to collect savings or make loans to improve people's living standards. This research article discusses the admissibility issues of e-mortgage certificate documents and the stages of e-mortgage execution auctions in the Department of State Property and Auction Services, Semarang City. The research method used is descriptive analysis research. Based on the analysis of the issued e-mortgage, the e-signature is created by the e-certificate organizer and is valid legal evidence under Indonesian procedural law. An electronic foreclosure auction is an integral part of property owned by a defaulting debtor as indicated in the mortgage deed and land registry mortgage deed, as required by the loan agreement between the creditor and the debtor. It's a part.

Keyword: Bank; Credit; Collateral; Certificate; Execution.

ABSTRAK

Bank memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat yaitu menghimpun dana simpanan dan menyalurkannya kredit untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat. Artikel penelitian membahas persoalan mengenai kekuatan pembuktian dokumen Sertifikat Hak Tanggungan elektronik, dan tahapan Lelang eksekusi Hak Tanggungan Elektronik pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Semarang. Metode Penelitian yang digunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Berdasarkan analisis Sertifikat Hak Tanggungan elektronik yang diterbitkan, tanda tangan elektronik dibuat oleh penyelenggara sertifikat elektronik, menjadi alat bukti hukum yang sah menurut Hukum Acara di Indonesia. Lelang eksekusi Hak Tanggungan Elektronik merupakan satu kesatuan dengan tanah milik debitur yang wanprestasi sebagaimana telah disyaratkan dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sertifikat Hak Tanggungan pada kantor pertanahan.

Kata Kunci: Bank; Kredit; Jaminan; Sertifikat Eksekusi.

A. PENDAHULUAN

Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Berdasarkan pengertian tersebut jelaslah bahwa bank merupakan suatu badan usaha yang memiliki wewenang dan fungsi untuk menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkan kembali dana tersebut kepada masyarakat (Abdurrachman, 2014). Fungsi bank menurut Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan (untuk selanjutnya disebut UU Perbankan) adalah menghimpun dana dan menyalurkan dana. Dana yang disalurkan oleh bank ini harus mengenai bidang-bidang yang produktif agar terwujud pada pencapaian peningkatan pembangunan nasional.

Bank mewakili bidang Perbankan Indonesia bermaksud menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional. Hal itu sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 4 UU Perbankan.

Terdapat berbagai macam hak kebendaan yang dapat dijadikan jaminan dalam fasilitas kredit. Salah satu hak kebendaan yang dapat dijadikan jaminan yaitu hak atas tanah. Hak atas tanah yang dijadikan jaminan kepada pihak bank akan diikat dengan Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) berbunyi:

“Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Dalam rangka meningkatkan layanan pertanahan, Kementerian Agraria Tata Ruang dan Badan Pertanahan Nasional telah menerbitkan Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik atau disingkat dengan PERMEN ATR/BPN HT El. Dalam ruang lingkup Peraturan Menteri ATR/BPN Sertipikat Hak Tanggungan berbentuk elektronik.

Hak Tanggungan elektronik yang telah dikeluarkan oleh pihak Badan Pertanahan atau merupakan produk dari Badan Pertanahan, dan Hasil Hak Tanggungan Elektronik dicetak oleh pihak Kreditor pembuktian perlu dikaji. Oleh sebab itu apabila terjadi Eksekusi maka menjadi tanggung jawab pihak Badan Pertanahan atau kreditor itu sendiri.

Dan tahapan lelang eksekusi perlu dilakukan kajian karena berdasarkan cara eksekusi atau penjualan hak atas tanah yang telah dibebani dengan sertifikat Hak Tanggungan dapat dilaksanakan melalui 2 cara:

1. Lelang apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan Pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kuasa sendiri; dan
2. Lelang berdasarkan Kekuatan Eksekutorial sebagaimana halnya suatu putusan yang telah berkekuatan hukum tetap (Sonata, 2012).

Hak Tanggungan sebagai pelunasan hutang bersifat tidak dapat dibagi-bagi, yaitu bahwa jaminan meliputi benda secara utuh, artinya dengan membayar sebagian hutang tidak berarti dapat membebaskan hutang, sehingga apabila jaminan tersebut berupa tanah, maka jika sebagian hutang dilunasi tidak mewajibkan pemegang hak tanggungan untuk menyerahkan sebagian dari tanah yang dijadikan jaminan.

Kementerian ATR/BPN saat ini telah meluncurkan pelayanan elektronik yang dapat digunakan oleh PPAT dan Lembaga Jasa Keuangan (Bank), untuk mendaftarkan permohonan layanan informasi pertanahan secara langsung tanpa perlu ke kantor pertanahan lagi. Kementerian ATR/BPN menerbitkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 9 tahun 2019 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. Yang dimaksud dengan Pelayanan Hak Tanggungan terintegrasi secara elektronik yaitu seangkaian proses pelayanan hak tanggungan dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diselenggarakan melalui sistem elektronik yang terintegrasi atau Pelayanan Hak Tanggungan tersebut dapat dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem HT-el. Sistem HT-el sendiri diselenggarakan oleh Kantor Pertanahan. Selain itu Sistem HT-el diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik. Sistem HT-el merupakan sistem yang tersertifikasi dari instansi yang berwenang yang dalam hal ini tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik. Jenis layanan Hak Tanggungan yang dapat diajukan melalui Sistem HT-el meliputi Pendaftaran Hak Tanggungan, Peralihan Hak Tanggungan, perubahan nama kreditor dan penghapusan Hak Tanggungan.

Teori merupakan seperangkat konsep konstitutif, definisi dan proposisi yang berusaha menjelaskan hubungan sistematis suatu fenomena, dengan cara merinci hubungan sebab-akibat yang terjadi, adapun teori yang digunakan untuk mengurai permasalahan dalam artikel ini yaitu dengan menggunakan teori kepastian hukum.

Menurut Apeldoorn, kepastian hukum mempunyai dua segi, yang pertama menyangkut masalah pembentukan hukum (*bepaalbaarheid*) dalam hal-hal yang konkret. Artinya pihak pencari keadilan ingin mengetahui hukum dengan syarat-syarat tertentu sebelum melanjutkan. Kedua, kepastian hukum berarti kepastian hukum. Bagi para pihak, ini berarti perlindungan dari kesewenang-wenangan hakim. Dalam paradigma positivis, pengertian hukum harus melarang segala aturan paralegal yang bukan merupakan mandat dari otoritas publik, dan kepastian hukum harus selalu dijaga, apapun akibatnya. Tidak ada alasan untuk tidak menghormatinya. Hukum positif adalah satu-satunya hukum (Ananda, 2022).

Untuk membuktikan bahwa artikel yang berjudul “Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik” merupakan karya yang asli dan dapat dipertanggungjawabkan, penulis telah membandingkan dengan beberapa penelitian yang pernah dilakukan sebelumnya yaitu : artikel yang ditulis oleh Maryoso, Isnaini dan M. Citra Ramadhan, dengan judul “Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi Covid-19 Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik (Studi Pada KPKNL

Medan)” yang membahas permasalahan mengenai aturan hukum, mekanisme dan hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui media internet masa pandemic *Covid-19* berdasarkan undang-undang ITE (Maryoso, Isnaini, & Ramadhan, 2021). Penelitian selanjutnya dilakukan oleh Yuyut Prayuti, Happy Yulia Anggraeni, dan Nurul Amalia dengan judul “Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah” dengan permasalahan yang dibahas mengenai Analisis yuridis kekuatan mengikat titel eksekutorial yang melekat pada sertifikat Hak Tanggungan elektronik sebagai dasar pelaksanaan eksekusi langsung objek hak tanggungan Berdasarkan Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dan Implikasi Yuridis Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Yang Tidak Memenuhi Ketentuan Mengikat Sebagai Alat Bukti Yang Syah Dalam Hukum Acara (Prayuti, Anggraeni, & Amalia, 2019). Kemudian penelitian yang dilakukan oleh Frans Meyer Simatupang dengan judul “Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya” yang membahas permasalahan mengenai tahapan dan mekanisme pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik yang diatur berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan dan Peraturan Menteri ATR/BPN No 9 Tahun 2019, dan akibat hukum yang dilakukan melalui Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan berbasis elektronik (Simatupang, 2022).

Artikel penelitian yang ditulis ini memiliki perbedaan dengan beberapa penelitian yang disebutkan di atas. Artikel ini lebih memfokuskan pada pembahasan mengenai kekuatan pembuktian dokumen Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan tahapan Lelang Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Berdasarkan uraian dan permasalahan-permasalahan yang telah diuraikan di atas, permasalahan yang akan dibahas dalam artikel penelitian ini yaitu: 1. Bagaimana kekuatan pembuktian dokumen Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik? Dan 2. Bagaimana tahapan Lelang Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis kekuatan pembuktian dokumen sertifikat hak tanggungan elektronik dan tahapan lelang eksekusi sertifikat hak tanggungan elektronik pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL).

B. METODE PENELITIAN

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan metode pendekatan sosiologis (*socio legal research*) yaitu melakukan pengkajian tentang ketentuan umum yang berlaku dan terjadi didalam masyarakat. Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *Socio Legal*. Penelitian hukum sosiologis atau empiris, mencakup penelitian terhadap identifikasi hukum dan penelitian terhadap efektifitas hukum. Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah secara deskriptif analitis yaitu suatu penelitian yang menggambarkan keadaan dari objek yang diteliti dan sejumlah faktor-faktor yang mempengaruhi data yang diperoleh itu untuk dikumpulkan, disusun, dijelaskan kemudian dianalisis (Efendi., & Ibrahim, 2022). Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah Data Sekunder. Untuk mendukung Data Sekunder, dilakukan wawancara dengan narasumber yang terkait dengan objek penelitian yaitu : Ibu Sri Ratnaningsih, S.H selaku Notaris/PPAT di Kota Semarang dan Bapak Dany Kuryanto selaku Pejabat Lelang KPKNL. Sumber data sekunder dalam penelitian ini utamanya adalah bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan dibahas.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini dilakukan dengan cara: Studi Lapangan yang dilaksanakan dengan cara melakukan wawancara dengan cara mengumpulkan informasi kepada pihak yang terkait dengan penulisan. Sedangkan untuk analisis data dilakukan dengan cara wawancara secara mendalam kepada informan kunci, yaitu seseorang yang benar-benar memahami dan mengetahui situasi objek penelitian. Metode analisis data menggunakan deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah dalam artikel penelitian ini.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Kekuatan Dokumen Hak Tanggungan Dalam Bentuk Elektronik.

Hak Tanggungan berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat (1) UU Hak Tanggungan, yaitu Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kemudian dalam Pasal 2 menyebutkan bahwa Hak Tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi kecuali jika diperjanjikan dalam Akta

Pemberian Hak Tanggungan, apabila Hak Tanggungan dibebankan pada beberapa hak atas tanah, dapat diperjanjikan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan bahwa pelunasan utang yang dijamin dapat dilakukan dengan cara angsuran yang besarnya sama dengan nilai masing-masing hak atas tanah yang merupakan bagian dari objek Hak Tanggungan yang akan dibebankan dari Hak Tanggungan tersebut sehingga kemudian Hak Tanggungan itu hanya membebani sisa objek Hak Tanggungan untuk menjamin sisa utang yang belum dilunasi.

Mengenai Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik mempunyai 3 (tiga) komponen yang penting dalam pelayanan Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik yaitu: Pertama, penyelenggara yaitu adalah Kementerian ATR/BPN; Kedua, pelaksana yaitu Kantor Pertanahan; Ketiga, Pengguna, yaitu Pihak Kreditur dan PPAT atau pihak lain yang ditentukan oleh Kementerian, sebagai pengguna. Proses Hak Tanggungan Elektronik sepenuhnya menggunakan media sistem *online*, disini Kantor Pertanahan memenuhi asas keterbukaan, ketepatan waktu pembuatan, kecepatan, kemudahan dan keterjangkauan dalam rangka pelayanan publik, serta untuk melakukan penyesuaian dengan perkembangan hukum dan teknologi. Disini dapat ditunjukkan perbedaan antara pelayanan Hak Tanggungan secara konvensional dan Hak Tanggungan secara elektronik yaitu sebagai berikut:

Hak Tanggungan Konvensional		Hak Tanggungan Elektronik	
Bank	PPAT	PPAT	Bank
Memberikan Kuasa Kepada PPAT	Kuasa menandatangani Kantor Pertanahan	<ul style="list-style-type: none"> Menggunggah Akta Ke BPN Menyerahkan salinan Akta & Sertifikat Tanah kepada Bank 	Membuat berkas permohonan elektronik (tanpa datang)
Menitipkan biaya pendaftaran HT	Membayarkan biaya pendaftaran		Membayar biaya pendaftaran
Menerima sertipikat dari PPAT	Mengambil sertipikat dari Kantor Pertanahan		Menerima sertipikat HT Elektronik
Menerima sertipikat setelah hari ke 7	Mengambil sertipikat pada hari ke 7		Diterima otomatis hari ke 7
Produk sertipikat analog dalam media kertas	Produk sertipikat analog dalam media kertas		Produk sertipikat berupa file PDF dengan tanda tangan digital
Menerima sertipikat yang sudah diberikan catatan			Mencetak dan melekatkan catatan pendaftaran pada sertipikat Hak Atas tanah

Dari 3 (tiga) komponen tersebut memiliki hubungan dalam Pendaftaran dari PPAT, pihak kreditur pada Kantor Pertanahan setempat. Hubungan antara PPAT, pihak kreditur dan debitur dalam produsen pembuatan akta secara fisik tidak berubah. Hal tersebut dapat dilihat pada Pasal 10 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 yaitu sebagai berikut :

- a. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan perseyaratan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (2) melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el;
- b. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan surat pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data dokumen elektronik yang diajukan;
- c. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT; dan
- d. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu Pejabat Umum di Indonesia berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. PPAT mempunyai kewenangan membuat Akta yang salah satunya adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (Perkaban) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka blangko Akta PPAT dibuat oleh PPAT sendiri dengan format yang telah ditentukan. Bentuk/Format akta PPAT secara fisik masih dibuat oleh PPAT karena masih diperintahkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang ada.

PPAT setelah pembuatan APHT dan telah selesai ditandatangani maka menyampaikan akta dan dokumen pendukung kelengkapan persyaratan melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen elektronik yang diajukan. Jadi disini untuk PPAT hanya bertanggungjawab atas APHT dan dokumen yang diupload pada sistem elektronik mitra kerja saja. Sertifikat Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik merupakan dokumen elektronik.

Dokumen elektronik berdasarkan ketentuan Pasal 5 (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik (UU ITE) ditentukan bahwa informasi Elektronik dan/atau Dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat

bukti hukum yang sah. Selanjutnya di dalam Pasal 5 ayat 2 ditentukan bahwa informasi elektronik atau dokumen elektronik dan/atau hasil cetaknya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Selanjutnya, berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (3) ditentukan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dinyatakan sah apabila menggunakan Sistem Elektronik sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 tahun 2008. yang dapat dinyatakan sah atau syarat sah apabila menggunakan sistem elektronik menurut Undang-Undang ITE adalah Setiap Penyelenggara Sistem Elektronik harus menyelenggarakan Sistem Elektronik secara andal dan aman serta bertanggung jawab terhadap beroperasinya Sistem Elektronik sebagaimana mestinya. Andal artinya Sistem Elektronik memiliki kemampuan yang sesuai dengan kebutuhan penggunaannya, Aman artinya Sistem Elektronik terlindungi secara fisik dan non fisik, Beroperasi sebagaimana mestinya artinya Sistem Elektronik memiliki kemampuan sesuai dengan spesifikasinya, dan Bertanggungjawab artinya ada subjek hukum yang bertanggungjawab secara hukum terhadap penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut.

Selain itu sepanjang tidak ditentukan lain oleh undang-undang tersendiri, setiap Penyelenggara Sistem Elektronik Wajib mengoperasikan Sistem Elektronik yang memenuhi persyaratan minimum sebagai berikut (Purbo, 2021):

- a. Dapat menampilkan kembali Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik secara utuh sesuai dengan masa retensi yang ditetapkan dengan Peraturan Perundang-undangan;
- b. Dapat melindungi ketersediaan, keutuhan, keotentikan, kerahasiaan, dan keteraksesan Informasi Elektronik dalam Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut;
- c. Dapat beroperasi sesuai dengan prosedur atau petunjuk dalam Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut;
- d. Dilengkapi dengan prosedur atau petunjuk yang diumumkan dengan Bahasa, informasi, atau symbol yang dapat dipahami oleh pihak yang bersangkutan dengan Penyelenggaraan Sistem Elektronik tersebut; dan
- e. Memiliki mekanisme yang berkelanjutan untuk menjaga kebaruan, kejelasan, dan kebertanggungjawaban prosedur atau petunjuk.

Berdasarkan penjelasan di atas dokumen elektronik yang dibuat oleh Kementerian ATR/BPN telah sesuai dengan dokumen elektronik yang ada di UU ITE. Berdasarkan Ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, ditentukan bahwa Sistem HT-el diselenggarakan secara andal dan aman serta

bertanggung jawab terhadap beroperasinya sistem elektronik dan Sistem HT-el tersebut merupakan sistem yang tersertifikasi dari instansi yang berwenang. Hal ini menjelaskan bahwa Kementerian ATR/BPN menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik dan Sistem HT-el diselenggarakan secara andal dan aman serta bertanggungjawab terhadap terhadap beroperasinya sistem elektronik, apabila dalam pelaksanaan pelayanan hak tanggungan yang dilaksanakan melalui Sistem HT-el bermasalah maka menjadi tanggungjawab Kepala Kantor Pertanahan cfm Pasal 20 ayat (1) Permen ATR BPN. Selain itu Sistem HT-el yang diterbitkan oleh Kementerian ATR BPN sudah tersertifikasi dari instansi yang berwenang. Berdasarkan penjelasan diatas bahwasanya dokumen elektronik yang diterbitkan oleh Kementrian ATR BPN merupakan dokumen elektronik yang mempunyai kekuatan hukum yang sah dan sebagai perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang ada di Indonesia, sehingga Sertifikat Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik yang diterbitkan oleh Sistem HT-El itu memenuhi alat bukti hukum yang sah atau sifat nya perluasan dari alat bukti dari Hukum Acara yang berlaku di Indonesia.

Sebagai pengamanan terhadap Sertifikat Hak Tanggungan yang diterbitkan melalui sistem elektronik atau bentuk nya elektronik dibubuhkan Tanda tangan elektronik. Yang tujuannya untuk melindungi keautentikan dan keaslian dari Sertifikat Hak Tanggungan. Untuk mengamankan Sertifikat Hak Tanggungan ini Kementrian ATR/BPN menambahkan adanya tanda tangan elektronik sebagaimana diatur dalam Pasal 16 Permen ATR/BPN Nomor 5 tahun 2020. Berdasarkan Ketentuan Pasal 11 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa:

- a. Tanda Tangan Elektronik memiliki kekuatan hukum dan akibat hukum yang sah selama memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - 1) Data pembuatan Tanda Tangan Elektronik terkait hanya dengan Penanda Tangan;
 - 2) Data pembuatan Tanda Tangan Elektronik pada saat proses penandatanganan elektronik hanya berada dalam kuasa Penanda Tangan;
 - 3) Segala perubahan terhadap Tanda Tangan Elektronik yang terjadi setelah waktu penandatanganan dapat diketahui;
 - 4) Segala perubahan terhadap Informasi Elektronik yang terkait dengan Tanda Tangan Elektronik tersebut setelah waktu penandatanganan dapat diketahui;
 - 5) Terdapat cara tertentu yang dapat dipakai untuk mengidentifikasi siapa Penandatanggannya; dan
 - 6) Terdapat cara tertentu untuk menunjukkan bahwa Penanda Tangan telah memberikan persetujuan terhadap Informasi Elektronik yang terkait.

- b. Ketentuan lebih lanjut tentang Tanda Tangan Elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ketentuan lebih lanjut tentang Tanda Tangan Elektronik yang ada di UU ITE diatur dalam Peraturan Pemerintah. Berdasarkan ketentuan Pasal 52 Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa:

- a. Tanda tangan elektronik berfungsi sebagai alat autentifikasi dan verifikasi atas:
- 1) Identitas penanda tangan; dan
 - 2) Keutuhan dan keautentikan Informasi Elektronik.
- b. Tanda tangan elektronik dalam transaksi elektronik merupakan persetujuan penanda tangan atas informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik yang ditandatangani dengan tanda tangan elektronik; dan
- c. Dalam hal terjadi penyalahgunaan tanda tangan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) oleh pihak lain yang tidak berhak, tanggung jawab pembuktian penyalahgunaan tanda tangan elektronik dibebankan kepada penyelenggara sistem elektronik.

Selanjutnya ketentuan Pasal 54 Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa:

- a. Tanda Tangan Elektronik meliputi:
- 1) Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi; dan
 - 2) Tanda Tangan Elektronik tidak tersertifikasi.
- b. Tanda Tangan Elektronik tersertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memenuhi persyaratan:
- 1) Dibuat dengan menggunakan jasa penyelenggara sertifikasi elektronik; dan
 - 2) Dibuktikan dengan Sertifikat Elektronik.
- c. Tanda Tangan Elektronik tidak tersertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dibuat tanpa menggunakan jasa penyelenggara sertifikasi elektronik.

Selain itu berdasarkan Ketentuan Pasal 61 Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Sistem Dan Transaksi Elektronik menjelaskan bahwa

- a. Penyelenggara Sertifikasi elektronik yang beroperasi di Indonesia wajib memperoleh dari Menteri.
- b. Pengakuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tingkatan:
- 1) Terdaftar;
 - 2) Tersertifikasi; dan
 - 3) Berinduk.

Berdasarkan penjelasan di atas, SHT dalam bentuk elektronik yang dibubuhkan tanda tangan elektronik dan dibuat oleh penyelenggara sertifikasi elektronik, maka Sertipikat Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah dan merupakan perluasan dari Alat Bukti yang sah sesuai dengan Hukum Acara yang berlaku di Indonesia. Kementerian ATR BPN bertanggung jawab secara administratif atas hasil layanan Hak Tanggungan. Cfm. Pasal 15 Permen ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020.

2. Tahapan Lelang eksekusi Hak Tanggungan Elektronik pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang di Kota Semarang.

a. Kepastian Hukum dalam Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan merupakan hal yang sah karena sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Pertimbangan tersebut karena dalam pelelangan diperlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan. Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas alasan cidera janji tidak digantungkan pada jatuh tempo perjanjian kredit. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tidak menjelaskan faktor cidera janji, hanya menegaskan cidera janji menjadi dasar bagi pemegang hak tanggungan untuk melaksanakan haknya menjual objek hak tanggungan. Hal itu diulangi kembali dalam penjelasan pasal tersebut yang mengatakan apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan berhak menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri, jika dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan dicantumkan klausul demikian. Sertifikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”.

Lelang Eksekusi Hak Tanggungan atas alasan cidera janji dapat dilaksanakan, meskipun perjanjian kredit belum jatuh tempo. Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberi hak menjual objek hak tanggungan atas alasan cidera janji. Apabila debitor cidera janji, pemegang hak tanggungan (kreditor) berhak untuk menjual objek hak tanggungan, baik berdasarkan Pasal 224 HIR maupun atas dasar kekuasaan sendiri. Makna menjual objek hak tanggungan atas alasan cidera janji sama artinya dengan melakukan eksekusi terhadap objek hak tanggungan. Selain ketentuan

dalam Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, sesuai Pasal 1267 KUHPerdara juga memberi hak opsi kepada kreditur untuk mengambil tindakan apabila debitur wanprestasi, tanpa mempersoalkan apakah perjanjian telah jatuh tempo atau tidak, dengan ketentuan meminta atau menuntut kepada pengadilan untuk memaksa debitur memenuhi perjanjian, jika hal itu masih bisa dilakukan oleh debitur, atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan penggantian biaya kerugian dan bunga.

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, pada Pasal 1 angka 1 menjelaskan bahwa 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.

Pasal 54 ayat (3) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 menjelaskan bahwa penawaran lelang secara tertulis tanpa kehadiran Peserta Lelang dilakukan:

- a. Melalui surat elektronik (email);
- b. Melalui surat tromol pos; dan
- c. Melalui internet.

Penawaran lelang objek Hak Tanggungan melalui surat elektronik (email) hanya dapat diajukan satu kali. Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran melalui surat elektronik (email) lebih dari satu kali untuk setiap objek lelang dengan nilai penawaran sebelumnya, maka nilai penawaran yang lebih tinggi dianggap sah dan mengikat. Penawaran Lelang melalui surat elektronik (email) dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2 (dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL/Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 (satu) orang dari Penjual. Pada Pasal 60 ayat (2) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 106/PMK.06/2013 dijelaskan bahwa penawaran yang telah disampaikan oleh Peserta Lelang kepada Pejabat Lelang tidak dapat diubah atau dibatalkan oleh Peserta Lelang. Dalam hal terdapat Peserta Lelang yang mengajukan penawaran tertinggi yang sama melalui surat elektronik (email), Pejabat Lelang mengesahkan Peserta Lelang yang penawarannya diterima lebih dahulu sebagai Pembeli. Hal tersebut disahkan dari dikirimnya surat elektronik sebagai pemenang lelang ke email peserta tersebut.

Pengesahan penawaran oleh pejabat lelang tersebut, adalah sah, hal itu dikuatkan dengan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, yang di dalamnya menjelaskan bahwa Informasi Elektronik yang dibuat,

diteruskan, dikirimkan, diterima, atau disimpan dalam bentuk analog, digital, elektromagnetik, optikal, atau sejenisnya, yang dapat dilihat, ditampilkan, dan/atau didengar melalui Komputer atau Sistem Elektronik, termasuk tetapi tidak terbatas pada tulisan, suara, gambar, peta, rancangan, foto atau sejenisnya, huruf, tanda, angka, Kode Akses, simbol atau perforasi yang memiliki makna atau arti atau dapat dipahami oleh orang yang mampu memahaminya. Terlihat bahwa pelelangan objek Hak Tanggungan secara *online* yaitu salah satunya melalui email, merupakan bagian dari dokumen elektronik melalui sistem elektronik. Apabila penawar tertinggi atau yang disebut sebagai pemenang lelang wanprestasi, karena tidak membayar sisa uang dari harga barang yang dilelang, maka KPKNL akan mengambil uang jaminan yang sebelumnya telah disetorkan, dan dimasukkan ke kas negara, serta berhak untuk memasukkan orang tersebut ke daftar hitam lelang. Pembeli yang sudah masuk daftar hitam tersebut tidak dapat lagi menjadi peserta lelang dalam waktu tertentu. Mengingat objek lelang tidak jadi terjual, penjual barang lelang/ kreditor pemegang Hak Tanggungan dapat melakukan lelang ulang. Lelang ulang merupakan pelaksanaan lelang yang dilakukan untuk mengulang lelang yang tidak ada peminat, lelang yang ditahan atau lelang yang Pembelinya wanprestasi.

Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa risalah lelang merupakan bukti adanya peralihan hak secara langsung terjadinya suatu perubahan data yuridis terhadap tanah yang dijual melalui lelang umum tersebut, sehingga pemeliharaan pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik dan data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan secara otomatis pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan kepada Kantor Pertanahan setempat dimana tanah tersebut berada. Sehingga dari pendaftaran hak atas tanah tersebut akan diterbitkan sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, dan diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan.

Pengaturan risalah lelang terdapat dalam Pasal 35 Vendu Reglement atau disebut Peraturan Lelang. Risalah lelang adalah sama artinya dengan “berita acara’ Lelang, yang merupakan landasan otentik penjualan lelang, tanpa risalah lelang. Tanpa lelang yang dilakukan dianggap tidak sah. Risalah lelang mencatat segala peristiwa yang terjadi pada penjualan lelang. Sedangkan dalam Pasal 1 angka 32 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 106/PMK.06/2013 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Risalah

Lelang merupakan berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang merupakan akta otentik dan mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

b. Tata cara Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik

Lelang eksekusi Hak Tanggungan Elektronik adalah lelang terhadap objek Hak Tanggungan berupa tanah berikht atau tidak berikht benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik debitur yang wanprestasi sebagaimana telah disyaratkan dalam perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan sertifikat Hak Tanggungan pada kantor pertanahan setempat.

Dalam ketentuan Pasal 20 ayat (1) huruf a dan b serta (2) UUHT tersebut menyebutkan ada 3 (tiga) cara eksekusi yang dapat ditempuh oleh kreditur/pemegang Hak Tanggungan terhadap objek Hak Tanggungan bilamana Debitur/pemberi Hak Tanggungan melakukan cidera janji (wanprestasi), yaitu:

- 1) Eksekusi berdasarkan hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 Undang-Undang ini (Parate Eksekusi);
- 2) Eksekusi berdasarkan titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) undang-undang ini; dan
- 3) Eksekusi melalui penjualan objek Hak Tanggungan secara di bawah tangan atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan.

Adanya penawaran lelang secara *online* dilatarbelakangi bahwa Pembangunan Nasional haruslah dilakukan dengan proses berkelanjutan yang dimana harus mengikut perkembangan atau dinamika didalam masyarakat. Contohnya adalah dalam penawaran lelang objek hak tanggungan melalui elektronik atau *online* sekarang hanya dapat diajukan sebanyak satu kali. Penawaran Lelang melalui *online* dibuka pada saat pelaksanaan lelang, oleh Pejabat Lelang bersama dengan Penjual dan 2(dua) orang saksi, masing-masing 1 (satu) orang dari KPKNL/Kantor Pejabat Lelang Kelas II dan 1 orang dari Penjual.

Pelaksanaan lelang melalui elektronik atau *online* pertama kali dilakukan dengan cara penawaran secara tertulis tanpa kehadiran peserta lelang melalui Aplikasi Lelang yang dapat diakses pada website lelang.go.id. Pada lelang elektronik ini Pemohon lelang harus memenuhi persyaratan wajib yaitu sebagai berikut:

- 1) Terdaftar sebagai pengguna pada Portal Lelang Indonesia;

- 2) Mengunggah scan/foto Kartu Tanda Penduduk (KTP) pada Portal Lelang Indonesia. KTP tersebut akan diperiksa oleh Pejabat Lelang untuk ditunjuk. Kegiatan ini cukup dilakukan 1 (satu) kali, yaitu pada awal pendaftaran jika tidak terdapat perubahan data;
- 3) Merekam Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) pada portal Lelang Indonesia. NPWP tersebut agar diverifikasi ke server Dirjek Pajak secara otomatis. Namun jika verifikasi otomatis gagal. Maka akan diberlakukan tahapan unggah file NPWP. Kegiatan ini cukup dilakukan 1 (satu) kali, yaitu pada awal pendaftaran jika tidak terdapat perubahan data; dan
- 4) Merekam nomor rekening yang akan digunakan untuk penyetoran hasil bersih lelang jika lelang laku.

c. Tata Cara Pelaksanaan Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Elektronik (Online) di KPKNL Semarang

Dalam APHT tidak dimuat janji sebagaimana yang ada pada Pasal 6 jo Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT, atau adanya kendala/gugatan dari debitur/pihak ketiga, maka penjualan objek Hak Tanggungan merupakan pelaksanaan menggunakan titel eksekutorial dari sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang memiliki arti yang sama dengan putusan hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Penjualan objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT yang pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan dikarenakan penjualan tersebut merupakan tindakan pelaksanaan yang ada dalam perjanjian kedua belah pihak, sehingga dalam melaksanakan lelang harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut:

- 1) Dimana pada APHT harus memuat janji bahwa 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;
- 2) Bertindak sebagai pemohon lelang adalah kreditur pemegang Hak Tanggungan pertama;
- 3) Pelaksanaan lelang melalui Pejabat Lelang pada KPKNL;
- 4) Pengumuman lelang mengikuti tata cara pengumuman lelang eksekusi;
- 5) Tidak diperlukan persetujuan debitur untuk melaksanakan lelang;
- 6) Nilai limit sedapat mungkin ditentukan oleh Penjual; dan

7) Pelaksanaan lelang dapat melibatkan Balai lelang pada jasa pralelang.

Pelaksanaan lelang melalui media elektronik pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) di Semarang dilakukan dengan beberapa tahap-tahap sebagai berikut:

a. Mengajukan Permohonan Lelang, dalam hal ini apabila pemohon lelang menggunakan Media Elektronik, dengan menggunakan Aplikasi Lelang, dengan mengisi dokumen persyaratan lelang yang telah terverifikasi secara digital yang memenuhi syarat umum dan khusus yaitu berupa:

1) Syarat Umum:

- (a). Surat keputusan penunjukan penjual;
- (b). Daftar barang yang akan dilelang dan surat penetapan limit dari penjual;
- (c). Surat persetujuan dari pemegang hak pengelolaan, dalam hal objek lelang berupa tanah dan/atau bangunan dengan dokumen kepemilikan hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan salinan/akta;
- (d). Rekening Penjual untuk penyerahan/ penyetoran hasil bersih lelang;
- (e). Surat penetapan nilai limit dari Penjual;
- (f). Surat keterangan dari penjual mengenai syarat lelang tambahan (apabila ada); dan
- (g). Foto Objek lelang dalam hal lelang melalui aplikasi lelang.

2) Syarat Khusus:

- (a). Salinan/fotocopy perjanjian kredit;
- (b). Salinan/fotocopy surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitur oleh kreditur;
- (c). Bukti pengumuman lelang;
- (d). SKPT/SKT dalam hal objek yang dilelang berupa tanah atau tanah beserta bangunan di atasnya; dan
- (e). Laporan penilaian dan *acta de command* dalam hal bank kreditur akan ikut menjadi Peserta Lelang

b. Penjadwalan/Penetapan lelang.

Penjadwalan/Penetapan lelang dengan cara penelitian berkas dan Bea permohonan Lelang, apabila Berkas yang telah diteliti telah dinyatakan lengkap, memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang dan membayar Lunas Bea Permohonan Lelang yaitu sebesar Rp150.000/Debitur sesuai dengan PP No.3 Tahun 2018, maka tahap selanjutnya adalah Penetapan Jadwal Lelang

c. Pengumuman lelang dan SKPT (Surat Keterangan Pendaftaran Tanah).

Jangka Waktu penerbitan pengumuman lelang telah ditentukan, pengumuman lelang eksekusi menurut Pasal 6 UUHT dilaksanakan dua kali, pengumuman pertama dapat dilakukan melalui selebaran, pengumuman kedua wajib melalui Surat Kabar Harian, pengumuman kedua harus memenuhi beberapa syarat yaitu adalah :

- 1) Terbit dan/atau beredar di Kota/Tempat barang berada;
- 2) Oplah terendah 5.000 eks (kabupaten) 15.000 eks (Propinsi), dan 20.000 eks (Nasional);
- 3) Harus diletakkan pada halaman reguler; dan
- 4) Penjual dapat menambahkan jenis pengumuman lain sebagai. Hal-hal yang harus ada:
 - (a). identitas Penjual;
 - (b). Hari, tanggal, waktu dan tempat pelaksanaan lelang;
 - (c). Jenis dan jumlah barang;
 - (d). Lokasi, luas tanah jenis hak atas tanah, dan atau tidak adanya bangunan;
 - (e). Spesifikasi barang, khusus untuk barang bergerak;
 - (f). Waktu dan tempat *aanwijzing*, dalam hal Penjual melakukan *aanwijzing*; dan
 - (g). Jaminan penawaran lelang meliputi besaran, jangka waktu, cara dan tempat penyetoran.

Apabila Penjual lalai tidak menerbitkan Pengumuman lelang, dianggap sebagai Pembatalan Lelang atas permohonan Penjual (Bea Batal Lelang)

d. Setoran Uang Jaminan.

Lelang melalui Aplikasi Lelang digunakan untuk lelang dengan nilai jaminan Penawaran Lelang paling sedikit Rp. 50.000.000.000 (lima puluh miliar Rupiah). Uang jaminan ditetapkan sebesar 20%-50% dari nilai limit, uang jaminan lelang sampai dengan Rp. 20.000.000 (dua puluh Juta Rupiah) dapat disetor tunai kepada Peserta Lelang pada saat Hari H Lelang, untuk khusus tanah bangunan, calon peserta lelang wajib memiliki NPWP

e. Penawaran Lelang. Penawaran Lelang dilakukan dengan cara:

- 1) Lisan, semakin meningkat atau semakin menurun;
- 2) Tertulis yaitu dengan Kehadiran dimana penawaran secara langsung dan penawaran dimasukkan ke dalam kotak penawaran; dan
- 3) Tertulis dengan tanpa kehadiran dapat dilakukan dengan mengirim ke email, tromol Post, dan *e-Auction*.

- f. Penetapan Pemenang dilakukan apabila ada penawar tertinggi maka dia ditetapkan sebagai pemenang, apabila penawaran sama maka apabila Lelang tertulis dalam Kotak Penawaran diundi atau dilanjutkan lisan khusus kepada penawar yang sama, apabila lelang tertulis tanpa kehadiran (*internet, closed bidding*) penawar yang lebih dulu masuk ditetapkan sebagai pemenang.
- g. Pelunasan dan Pengembalian Uang Jaminan.

Untuk pemenang Lelang wajib melunasi Pokok Lelang dan Bea Lelang Pembeli Maksimum 5 hari kerja setelah lelang, Hasil Bersih Lelang (Pokok-Bea Lelang penjual-PPH) disetorkan ke rekening Pemohon lelang maksimum 3 hari kerja setelah pelunasan diterima. Bagi peserta yang kalah, Uang Jaminan dikembalikan secara penuh tanpa potongan apapun kecuali biaya transaksi perbankan, dilaksanakan maksimal 1 hari kerja dimana permohonan diterima lengkap.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan Elektronik yang dalam hal ini Sertifikat Hak Tanggungan dalam bentuk elektronik yang diterbitkan dengan dokumen elektronik, tanda tangan elektronik dan dibuat oleh penyelenggara sertifikat elektronik, merupakan alat bukti hukum yang sah dan merupakan perluasan dari alat bukti yang sah menurut hukum acara yang berlaku di Indonesia dan keaslian dari sertipikat Hak Tanggungan dapat dilakukan pengecekan melalui Aplikasi milik Badan Siber dan Sandi Negara, Aplikasi milik Kementerian ATR/BPN.

Tata cara pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan melalui KPKNL di Semarang dilakukan beberapa tahap, yaitu ; Pemohonan Lelang, Penjadwalan/penetapan lelang, Pengumuman Lelang dan SKPT, Setoran Uang Jaminan, Penawaran, dan Penetapan Pemenang. Sehingga dalam melakukan pelelangan diharuskan optimalisasi pelelangan Hak Tanggungan melalui *online*, yaitu dengan meyakinkan kepada masyarakat bahwa penjualan barang melalui lelang secara *online* sah menurut hukum dan menjamin kepemilikan terhadap benda tersebut, sehingga untuk pembeli atau peserta lelang dapat semakin meningkat. Dan dengan cara pelaksanaan secara *online* tersebut dapat mempercepat pelunasan piutang kreditur. Dan juga untuk KPKNL harus lebih giat-giatnya memberikan penyuluhan kepada masyarakat untuk pelelangan secara *online* tidak perlu datang langsung ke kantor.

Dari uraian yang disampaikan dalam simpulan maka dapat diberikan saran untuk perbaikan dimasa depan antara lain: a. Menyikapi perkembangan era teknologi digital sekarang ini terkait adanya sertifikat hak tanggungan dalam bentuk elektronik yang diterbitkan dengan dokumen elektronik, tanda tangan elektronik dan dibuat oleh penyelenggara sertifikat

elektronik, merupakan alat bukti hukum maka perlu dilakukan sosialisasi ke masyarakat secara berkala sehingga semua lapisan masyarakat mengetahui progres perkembangan ertifikat hak tanggungan dalam bentuk elektronik ini. dan b. Perlu dilakukan sosialisasi dan penyuluhan yang lebih luas lagi ke masyarakat mengenai pelelangan secara *online* sehingga tidak perlu datang langsung ke kantor. Perlu ada penjelasan ke masyarakat bahwa penjualan barang melalui lelang secara *online* sah menurut hukum dan menjamin kepemilikan terhadap benda tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrachman, A. (2014). *Ensiklopedia Ekonomi Keuangan Perbankan*. Jakarta: PT. Pradya Paramitya.
- Ananda. (2022). 3 Teori Kepastian Hukum Menurut Para Ahlinya. Retrieved from <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>
- Asuan. (2020). Deposito Sebagai Jaminan Kredit Berdasarkan Undang-Undang Perbankan. *Solusi*, Vol. 18, (No. 3), p. 351-370. <https://doi.org/10.36546/solusi.v18i3.309>
- Efendi, Jonaedi., & Ibrahim, Johnny. (2016). *Metode Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Maryoso., Isnaini., & Ramadhan, Muhammad Citra. (2021). Pelaksanaan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Melalui Media Internet Masa Pandemi *Covid-19* Berdasarkan Undang-Undang Informasi Dan Transaksi Elektronik (Studi Pada KPKNL Medan). *Journal of Education, Humaniora and Social Sciences (JEHSS)*, Vol. 4, (No. 2), p.616-628. <https://doi.org/10.34007/jehss.v4i2.694>.
- Prayuti, Yuyut., Anggraeni, Happy Yulia., & Amalia, Nurul. (2019). Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Alat Bukti dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung Berdasarkan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah. *Pemuliaan Hukum*, Vol. 1, (No. 2), p.21-26. Retrieved from <https://core.ac.uk/download/pdf/351968923.pdf>.
- Purba, F.G.F. (2021). Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata. <https://lbhpayoman.unpar.ac.id/alat-bukti-elektronik-dalam-hukum-acara-perdata/>.
- Simatupang, F.M. (2022). Mekanisme Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Dan Akibat Hukumnya. *Recital Review*, Vol. 4, (No. 1), p.62-89. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.9213>.

Sonata, D.L. (2012). Permasalahan Pelaksanaan Lelang Eksekusi Putusan Pengadilan Dalam Perkara Perdata dalam Praktik. *Fiat Justitia Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 6, (No. 2). <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v6no2.329>.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

Zaki, B.F. (2016). Kepastian Hukum Dalam Pelelangan Objek Hak Tanggungan Secara Online. *Fiat Justisia Journal of Law*, Vol. 10, (No. 2). p.221-412. <https://doi.org/10.25041/fiatjustisia.v10no2.748>.