

---

## Penyelesaian Masalah terhadap Debitur yang Cedera Janji dengan Jaminan Hak Tanggungan Elektronik pada PT Permodalan Nasional Madani

**Muhammad Irfan Fariszi<sup>1</sup>, Iwan Rachmad Soetijono<sup>2</sup>, Warah Atikah<sup>3</sup>**

Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Jember, Indonesia

**Email Korespondensi:** : [ipanksecond.akun@gmail.com](mailto:ipanksecond.akun@gmail.com), [197004101998021001@mail.unej.ac.id](mailto:197004101998021001@mail.unej.ac.id),  
[197303252001122001@mail.unej.ac.id](mailto:197303252001122001@mail.unej.ac.id)

---

*Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025*

*Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 03 Desember 2025*

---

### ABSTRACT

*The development of information technology has driven the transformation of land services into digital systems, one of which is the Electronic Mortgage Right (HT-el) utilized by financial institutions like PT Permodalan Nasional Madani (PNM). This research examines the legal certainty in resolving debtor defaults secured by an HT-el guarantee and the process of its auction execution through the State Assets and Auction Service Office (KPKNL). Using a normative juridical method, the findings show robust legal certainty. The HT-el certificate holds executorial power, allowing creditors to conduct direct execution (Parate Executie) without a court decision. The auction execution process by PNM through the KPKNL is conducted modernly and systematically via an electronic auction (e-auction) platform, from online application, verification, and public announcement to the determination of the winner, ensuring a transparent and efficient settlement.*

**Keywords:** Auction Execution, Breach of Promise; Electronic Mortgage Right, Legal Certainty

### ABSTRAK

*Perkembangan teknologi informasi mendorong transformasi layanan pertanahan ke sistem digital, salah satunya Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang dimanfaatkan oleh lembaga keuangan seperti PT Permodalan Nasional Madani (PNM). Penelitian ini mengkaji kepastian hukum dalam penyelesaian masalah debitur yang cedera janji dengan jaminan HT-el dan bagaimana proses pelaksanaan eksekusi lelangnya melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Dengan metode penelitian yuridis normatif, hasil penelitian menunjukkan adanya kepastian hukum yang kokoh. Sertifikat HT-el memiliki kekuatan eksekutorial yang memungkinkan kreditur melakukan eksekusi langsung (Parate Executie) tanpa putusan pengadilan. Proses eksekusi lelang oleh PNM melalui KPKNL berjalan secara modern dan sistematis melalui platform lelang elektronik (e-auction), mulai dari permohonan daring, verifikasi, pengumuman, hingga penentuan pemenang lelang, yang menjamin transparansi dan efisiensi penyelesaian.*

**Kata Kunci:** Cedera Janji, Eksekusi Lelang; Hak Tanggungan Elektronik, Kepastian Hukum.

## PENDAHULUAN

Perkembangan zaman yang dinamis telah mendorong transformasi signifikan dalam berbagai aspek kehidupan manusia, terutama dipicu oleh kemajuan teknologi dan inovasi yang berkelanjutan. Sejak revolusi industri hingga era digital saat ini, teknologi informasi dan komunikasi telah menjadi kekuatan utama yang mengubah tatanan sosial, ekonomi, dan budaya secara global. Kemajuan pesat, khususnya internet dan perangkat seluler, telah menghubungkan dunia dalam skala yang belum pernah terbayangkan sebelumnya, menciptakan tantangan sekaligus peluang baru di berbagai sektor, termasuk pemerintahan. Dalam konteks pelayanan publik, pemanfaatan teknologi tidak hanya bertujuan untuk mempercepat proses administratif, tetapi juga untuk meningkatkan transparansi, efisiensi, dan aksesibilitas layanan bagi masyarakat.

Salah satu manifestasi paling nyata dari transformasi digital ini adalah penerapan *e-government*, di mana pemerintah memanfaatkan teknologi untuk menyediakan layanan publik yang lebih responsif dan efektif. Dengan adanya *e-government*, proses administrasi yang sebelumnya memerlukan interaksi tatap muka dan memakan waktu lama, kini dapat diselesaikan secara daring, sehingga mengurangi birokrasi yang rumit dan ketergantungan pada proses manual. Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) merespons dinamika ini dengan menghadirkan serangkaian layanan pertanahan elektronik. Inovasi ini bertujuan menggantikan proses konvensional yang sering kali lambat dan tidak efisien, sehingga masyarakat tidak lagi perlu datang langsung ke kantor pertanahan untuk berbagai keperluan.

Salah satu inovasi utama dalam digitalisasi layanan pertanahan adalah pengembangan layanan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Layanan ini, yang memungkinkan pendaftaran hak tanggungan dilakukan secara daring, pertama kali diatur melalui Peraturan Menteri ATR/BPN No. 9 Tahun 2019, yang kemudian disempurnakan dan digantikan oleh Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik. Hak Tanggungan itu sendiri merupakan hak jaminan yang dibebankan atas tanah sebagai agunan untuk menjamin pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur pemegang hak tersebut dibandingkan dengan kreditur lainnya. Landasan hukumnya tertuang dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan diatur lebih lanjut secara spesifik dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT). Objek yang dapat dibebani Hak Tanggungan meliputi Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Guna Bangunan (HGB), yang semuanya wajib didaftarkan dan bersifat dapat dipindah tangankan.

Seiring dengan pesatnya pembangunan nasional, ketersediaan dana dalam jumlah besar menjadi krusial, yang menuntut adanya lembaga jaminan yang kuat dan memberikan kepastian hukum bagi semua pihak. Lembaga keuangan, baik bank maupun non-bank, memainkan peran penting sebagai kreditur yang menyediakan fasilitas pinjaman kepada masyarakat, termasuk para pelaku Usaha Mikro, Kecil,

Menengah, dan Koperasi (UMKM). Dalam praktiknya, perjanjian kredit hampir selalu disertai dengan perjanjian tambahan (*accesoir*) berupa agunan atau jaminan untuk memastikan pelunasan utang. PT Permodalan Nasional Madani (PNM), sebagai lembaga keuangan non-bank, memiliki misi untuk memberdayakan dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui pemberdayaan bagi pelaku UMKM. Dalam menyalurkan pemberdayaan, PNM memanfaatkan instrumen HT-el, dengan menerima aset berupa tanah dan bangunan sebagai jaminan kredit. Mekanisme ini memungkinkan PNM untuk memberikan pemberdayaan yang lebih terjangkau, transparan, dan efisien, sejalan dengan mandatnya untuk mendukung sektor usaha kecil.

Meskipun demikian, pelaksanaan perjanjian kredit tidak selamanya berjalan mulus. Salah satu tantangan utama yang sering dihadapi adalah ketidakmampuan debitur untuk memenuhi kewajibannya dalam melunasi pinjaman tepat waktu. Kondisi ini dikenal dalam istilah hukum sebagai wanprestasi atau cedera janji, di mana salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dalam perjanjian. Dalam kondisi tersebut, kreditur selaku pemegang Hak Tanggungan berhak mengeksekusi objek jaminan untuk mengurangi potensi kerugian. Salah satu mekanisme yang diatur dalam hukum adalah penjualan objek jaminan melalui pelelangan umum yang diselenggarakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), yang dapat dilakukan tanpa melalui proses peradilan. Dalam konteks inilah sistem HT-el memegang peranan krusial, karena tidak hanya memberikan efisiensi dalam proses pendaftaran, tetapi juga menjanjikan kepastian hukum dan perlindungan bagi semua pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini berfokus pada dua permasalahan utama. Pertama, bagaimana kepastian hukum mengenai penyelesaian masalah terhadap debitur yang melakukan cedera janji dengan jaminan hak tanggungan elektronik (HT-el) di PT Permodalan Nasional Madani (PNM)? Kedua, bagaimana proses pelaksanaan eksekusi lelang atas jaminan hak tanggungan elektronik yang dilakukan oleh PT Permodalan Nasional Madani melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)?

Sejalan dengan rumusan masalah tersebut, penelitian ini memiliki dua tujuan utama. Pertama, untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa debitur yang cedera janji dengan jaminan HT-el di PNM, dengan mengacu pada asas dan kaidah hukum positif yang berlaku di Indonesia. Kedua, untuk mengetahui dan menganalisis secara mendalam mekanisme pelaksanaan eksekusi lelang atas objek jaminan HT-el yang dilakukan oleh PNM melalui KPKNL. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan gambaran yang jelas mengenai perlindungan hukum bagi kreditur, mekanisme penyelesaian eksekusi, serta implikasi yuridis yang ditimbulkannya bagi para pihak.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun praktis. Secara teoritis, penelitian ini berkontribusi pada pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum jaminan, dengan menyajikan kajian

mendalam mengenai HT-el yang dapat memperkaya literatur hukum dan menjadi rujukan akademis. Kajian ini juga diharapkan dapat memperluas pemahaman mengenai dinamika hukum jaminan di era digital. Secara praktis, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang lebih jelas mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan HT-el. Selain itu, penelitian ini juga menggambarkan mekanisme perlindungan hukum bagi kreditur melalui pelaksanaan lelang eksekusi objek jaminan tanpa memerlukan putusan pengadilan, sehingga dapat menjadi panduan bagi praktisi hukum, lembaga keuangan, serta masyarakat luas terkait prosedur penyelesaian sengketa dan implikasi yuridisnya.

## METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang berfokus pada pengkajian bahan hukum tertulis, seperti peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, yurisprudensi, serta literatur ilmiah yang relevan, untuk menganalisis isu hukum. Pendekatan penelitian meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dengan menelaah regulasi yang berkaitan dengan hak tanggungan elektronik dan pelaksanaan lelang, serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan mengkaji doktrin dan pandangan para ahli guna memperkuat analisis hukum. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menghimpun bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (karya ilmiah dan jurnal), serta bahan hukum tersier (sumber media massa *online* yang relevan). Metode analisis data yang digunakan bersifat kualitatif, yaitu dengan mengidentifikasi fakta hukum di PT Permodalan Nasional Madani (PNM), mengumpulkan bahan hukum yang relevan, menelaah isu hukum, melakukan penalaran berdasarkan argumentasi normatif, serta menarik kesimpulan hukum secara sistematis untuk menjawab permasalahan penelitian mengenai kepastian hukum dan mekanisme eksekusi jaminan Hak Tanggungan Elektronik pada PNM.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### *Kepastian Hukum tentang Penyelesaian Masalah Debitur yang Cedera Janji dengan Jaminan Hak Tanggungan Elektronik di PT Permodalan Nasional Madani (PNM)*

Kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa terhadap debitur yang melakukan cedera janji (wanprestasi) dengan jaminan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) pada PT Permodalan Nasional Madani (PNM) tersusun atas kerangka hukum yang hierarkis dan solid, yang memberikan landasan yuridis yang kokoh bagi kreditur. Fondasi tertinggi dari kepastian ini adalah prinsip-prinsip negara hukum yang diamanatkan oleh konstitusi, yang kemudian diturunkan ke dalam berbagai peraturan perundang-undangan sektoral hingga pada tataran teknis pelaksanaannya.

Dasar utama dari segala kepastian hukum di Indonesia berakar pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945). Pasal 1

ayat (3) UUD 1945 yang menegaskan Indonesia sebagai negara hukum menjadi landasan filosofis bahwa setiap tindakan, baik oleh pemerintah maupun warga negara, harus tunduk pada aturan hukum. Prinsip ini diperkuat oleh jaminan hak asasi manusia dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil".

Amanat konstitusional ini diwujudkan secara konkret dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh pemerintah, yang bertujuan memberikan jaminan kepastian hak atas tanah. Kewajiban ini tercantum dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Sebagai produk dari pendaftaran tersebut, negara menerbitkan sertifikat yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam konteks perjanjian kredit, instrumen jaminan atas tanah diatur secara spesifik melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UU HT), yang merupakan implementasi dari Pasal 51 UUPA. UU HT inilah yang menjadi pilar utama dalam memberikan perlindungan hukum bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Kekuatan sentral dari perlindungan hukum bagi kreditur seperti PNM terletak pada Sertifikat Hak Tanggungan itu sendiri. Berdasarkan Pasal 14 ayat (2) dan (3) UU HT, sertifikat ini secara hukum memiliki kekuatan eksekutorial. Kekuatan ini melekat karena adanya irah-irah atau kepala putusan yang berbunyi "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Frasa ini memberikan status hukum pada sertifikat yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).

Konsekuensi yuridisnya sangat signifikan: apabila debitur terbukti melakukan cedera janji, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan pertama berhak untuk melakukan eksekusi langsung atau *Parate Executie*. Hak ini diatur secara tegas dalam Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) UU HT, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan dari debitur dan tanpa harus melalui proses di pengadilan terlebih dahulu. Mekanisme inilah yang menjamin proses penyelesaian kredit macet dapat berjalan secara efisien dan cepat. Kewenangan ini memungkinkan pemulihan piutang secara sah tanpa melalui proses litigasi yang panjang dan mahal.

Seiring dengan kemajuan teknologi dan semangat reformasi birokrasi melalui *e-government*, sistem layanan pertanahan mengalami transformasi dari konvensional menjadi digital. Peralihan ini dikukuhkan melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi secara Elektronik, yang menjadi landasan hukum utama bagi penerbitan Sertifikat HT-el.

Legitimasi Sertifikat HT-el sebagai alat bukti yang sah dijamin oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Pasal 5 ayat (1) UU ITE secara eksplisit menyatakan bahwa informasi dan/atau dokumen elektronik beserta hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Keabsahannya diperkuat oleh Pasal 11 UU ITE yang memberikan pengakuan hukum formal terhadap tanda tangan elektronik, yang memiliki kekuatan hukum dan akibat

hukum yang sah. Pengaturan teknis lebih lanjut mengenai penerbitan dokumen pertanahan elektronik, termasuk Sertifikat-el, diatur dalam Peraturan Menteri (Permen) ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, yang memastikan bahwa dokumen digital ini aman, andal, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, Sertifikat HT-el yang dipegang oleh PNM memiliki kedudukan dan kekuatan eksekutorial yang sama persis dengan sertifikat fisik sebelumnya.

Dalam tataran implementasi, seluruh kerangka hukum di atas diterapkan secara konkret pada kasus debitur Ageng Yuli Saputra. Hubungan hukum antara PNM dan debitur didasarkan pada Perjanjian Kredit Nomor 074/ULM-MSAN/PK-MMR/X/2021 untuk pinjaman sebesar Rp200.000.000,00 yang dijamin dengan sebidang tanah dan bangunan yang telah diikat melalui Sertifikat HT-el Nomor 00766/2021.

Unsur cedera janji (wanprestasi) terpenuhi ketika debitur mulai mengalami keterlambatan pembayaran angsuran sejak bulan kelima (Maret 2022) dan tidak lagi memenuhi kewajibannya. Menurut Pasal 1238 KUH Perdata, debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah atau akta sejenis, atau demi perikatannya sendiri jika ia melewati waktu yang ditentukan. Dalam kasus ini, PNM telah melakukan prosedur yang benar dengan melayangkan somasi atau surat peringatan secara bertahap: Surat Peringatan Pertama (1 April 2022), Kedua (11 April 2022), dan Ketiga (18 April 2022). Ketidakpatuhan debitur terhadap serangkaian peringatan ini secara sah mengkualifikasi dirinya dalam keadaan wanprestasi.

Penting untuk dicatat bahwa tindakan PNM selaras dengan Standar Operasional Prosedur (SOP) internal perusahaan. Pedoman Petunjuk Pelaksanaan (PNM.ULM/01.24/00) mengatur dua strategi penyelesaian: *soft approach* dan *hard approach*. PNM terlebih dahulu menempuh pendekatan persuasif (*soft approach*) melalui serangkaian surat peringatan dan upaya negosiasi. Namun, karena tidak adanya itikad baik dari debitur, PNM terpaksa menempuh jalur represif (*hard approach*) dengan mengeksekusi objek jaminan melalui lelang Hak Tanggungan di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL). Langkah ini bukanlah tindakan sewenang-wenang, melainkan pelaksanaan hak eksekutorial yang sah berdasarkan hukum.

### ***Proses Pelaksanaan Eksekusi Lelang dengan Jaminan Hak Tanggungan Elektronik oleh PT Permodalan Nasional Madani melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)***

Perkembangan teknologi yang pesat telah mendorong transformasi digital di berbagai sektor, tidak terkecuali pada layanan publik yang diselenggarakan oleh pemerintah. Sebagai bagian dari implementasi *e-government*, Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) di bawah Kementerian Keuangan Republik Indonesia turut berinovasi dengan mengembangkan sistem lelang elektronik (*e-auction*). Inovasi ini secara fundamental mengubah mekanisme lelang konvensional yang sebelumnya mengharuskan kehadiran fisik para pihak. Melalui portal daring *lelang.go.id* dan aplikasi Lelang Indonesia, proses lelang kini dapat diakses secara

---

lebih luas, transparan, dan efisien, memungkinkan partisipasi dari berbagai wilayah tanpa terkendala batasan geografis.

Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL), sebagai instansi vertikal DJKN, memegang peranan penting dalam proses ini. Salah satu tugas utamanya adalah memfasilitasi lelang eksekusi, yang menjadi instrumen hukum penting bagi kreditur seperti PNM untuk menyelesaikan kredit bermasalah ketika debitur melakukan cedera janji. Ketika debitur gagal memenuhi kewajibannya dan enggan menyerahkan objek jaminan secara sukarela, lelang eksekusi menjadi jalan keluar untuk meminimalkan kerugian kreditur dan memastikan pelunasan piutang. Proses ini menjembatani kepentingan hukum antara kreditur dan debitur secara adil dan terstruktur.

Pelaksanaan lelang eksekusi jaminan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) oleh PNM melalui KPKNL merupakan sebuah proses yang sistematis dan terdigitalisasi. Proses ini diawali dengan pengajuan permohonan lelang secara daring oleh PNM, yang telah terdaftar sebagai pengguna pada portal Lelang Indonesia. Prosedur pengajuan ini terbagi ke dalam empat tahapan utama yang harus dilalui secara cermat.

Tahap pertama adalah pengisian formulir identitas, yang mencakup data lengkap pemohon (PNM) serta data pejabat penjual yang ditunjuk, dalam hal ini adalah Kepala Divisi Remedial PNM. Tahap kedua adalah pengisian data objek lelang. Pada bagian ini, PNM wajib memasukkan informasi rinci mengenai objek hak tanggungan yang akan dilelang, termasuk penetapan nilai limit lelang dan besaran uang jaminan yang harus disetorkan oleh calon peserta. Untuk memastikan transparansi dan memberikan gambaran yang jelas kepada calon pembeli, PNM juga diwajibkan mengunggah bukti kepemilikan objek serta foto-foto terkini yang menampilkan kondisi fisik objek dari minimal empat sisi berbeda.

Tahap ketiga adalah pengunggahan dokumen persyaratan. Ini merupakan tahap krusial yang memerlukan ketelitian tinggi, di mana PNM harus melengkapi serangkaian dokumen, baik yang bersifat umum maupun khusus. Persyaratan umum meliputi Surat Permohonan Lelang, Surat Keputusan Penunjukan Pejabat Penjual dari internal PNM, Daftar Rincian Barang yang akan dilelang beserta perhitungan tunggakan debitur, dan Surat Pencantuman Nomor Rekening resmi PNM untuk menerima hasil lelang. Sementara itu, persyaratan khusus mencakup salinan dokumen-dokumen penting seperti Perjanjian Kredit, Sertifikat HT-el, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), Sertifikat Hak Milik (SHM) atau Hak Guna Bangunan (SHGB) yang dijaminkan, rincian utang debitur, serta bukti wanprestasi berupa Surat Peringatan I, II, dan III yang telah dikirimkan sebelumnya. Selain itu, PNM juga harus menyertakan surat pernyataan kesanggupan bertanggung jawab atas segala tuntutan hukum yang mungkin timbul di kemudian hari dan dokumen penetapan harga limit.

Tahap keempat atau tahap terakhir adalah peninjauan (*review*), di mana PNM melakukan verifikasi akhir untuk memastikan semua data yang diisi dan dokumen yang diunggah telah lengkap, benar, dan sah. Setelah seluruh proses pengajuan daring selesai, sistem akan secara otomatis menerbitkan kode pembayaran

elektronik (*e-billing*) untuk bea permohonan lelang. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 62 Tahun 2020, untuk lelang eksekusi hak tanggungan, biaya ini ditetapkan sebesar Rp150.000 per debitur, yang menjadi kewajiban PNM sebagai pemohon.

Setelah pembayaran bea permohonan terkonfirmasi, KPKNL akan melakukan analisis dan verifikasi mendalam terhadap kelengkapan administratif dan keabsahan yuridis seluruh dokumen digital yang diajukan. Verifikasi ini sangat krusial untuk memastikan lelang memiliki landasan hukum yang kuat dan tidak rentan terhadap gugatan. Jika semua persyaratan dinyatakan valid, KPKNL akan menjadwalkan pelaksanaan lelang. Namun, jika ditemukan kekurangan atau ketidaksesuaian, permohonan akan ditolak dan PNM harus mengajukan ulang dari awal. Jadwal lelang yang telah ditetapkan kemudian dituangkan dalam surat resmi yang juga memuat kewajiban bagi PNM untuk menyerahkan seluruh dokumen persyaratan dalam bentuk fisik ke KPKNL.

Salah satu aspek terpenting dalam proses lelang untuk menjamin transparansi dan keadilan adalah pengumuman lelang. Karena objek jaminan hak tanggungan merupakan barang tidak bergerak (tanah dan/atau bangunan), PNM diwajibkan oleh undang-undang untuk melakukan pengumuman lelang sebanyak dua kali melalui media massa. Ketentuan ini diatur secara tegas dalam Pasal 26 ayat (1b) Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2000 dan diperkuat oleh Pasal 63 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 122 Tahun 2023. Pengumuman pertama dan kedua dilaksanakan dengan jeda waktu yang telah ditetapkan. Dalam studi kasus yang dibahas, pengumuman pertama dilakukan pada 21 November 2022, sedangkan pengumuman kedua dilaksanakan pada 6 Desember 2022. Tujuan dari pelaksanaan dua kali pengumuman tersebut adalah untuk menjangkau calon peserta secara lebih luas, mencegah munculnya kecurigaan atau praktik kolusi, serta memastikan proses lelang berlangsung sesuai dengan prinsip keterbukaan.

Ketika lelang dibuka, setiap objek yang ditayangkan di portal *lelang.go.id* memiliki jangka waktu penawaran yang diatur secara otomatis oleh sistem. Batas waktu ini bersifat final dan berfungsi sebagai penutup otomatis sistem penawaran. Apabila hingga batas waktu berakhir tidak ada satu pun penawaran yang masuk, maka lelang dinyatakan Tidak Ada Penawar (TAP). Dalam kondisi ini, PNM sebagai penjual harus mengulang kembali seluruh proses permohonan lelang dari awal. Sebaliknya, jika terdapat penawaran dan sistem telah menutup, penawar dengan harga tertinggi yang sah akan ditetapkan oleh KPKNL sebagai pemenang lelang.

Pemenang lelang memiliki kewajiban untuk melunasi seluruh harga pembelian ditambah dengan bea lelang sebesar 2% dari harga terbentuk. Pelunasan ini harus diterima secara efektif oleh KPKNL dalam jangka waktu paling lambat lima hari kerja setelah pelaksanaan lelang. Kegagalan dalam memenuhi kewajiban pelunasan akan berakibat fatal, di mana status pemenang akan dibatalkan dan uang jaminan yang telah disetorkan akan hangus untuk disetorkan ke Kas Negara sebagai Penerimaan Negara Bukan Pajak (PNBP). Bagi peserta lain yang tidak menang, uang jaminan akan dikembalikan sepenuhnya secara otomatis.

Setelah pelunasan diterima, proses pasca-lelang dimulai. KPKNL akan menerbitkan serangkaian dokumen otentik, termasuk kutipan risalah lelang dan kuitansi pelunasan. Dokumen-dokumen ini, bersama dengan dokumen kepemilikan asli seperti sertifikat hak atas tanah, menjadi dasar hukum bagi pemenang lelang untuk melakukan proses selanjutnya, yaitu mengajukan pencoretan hak tanggungan (roya) dan melakukan proses balik nama kepemilikan di kantor pertanahan setempat.

## SIMPULAN

Berdasarkan uraian pada pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan, yaitu: (1) Kepastian hukum dalam penyelesaian masalah debitur wanprestasi dengan jaminan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) pada PNM didasarkan pada kerangka hukum yang kokoh, mulai dari UUD 1945 hingga peraturan teknis pelaksanaannya. Landasan utamanya adalah prinsip negara hukum dan hak atas kepastian hukum yang adil, yang diwujudkan melalui sistem pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat. Transformasi digital dalam layanan pertanahan, khususnya melalui Peraturan Menteri ATR/BPN No. 5 Tahun 2020, melahirkan Sertifikat HT-el yang sah dan diakui sebagai alat bukti hukum berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Sertifikat HT-el ini memiliki kekuatan eksekutorial dengan adanya irah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Hal ini memberikan hak kepada kreditur seperti PNM untuk melakukan eksekusi langsung (*Parate Executie*) tanpa melalui proses pengadilan jika debitur melakukan cedera janji. Dalam kasus debitur Ageng Yuli Saputra yang wanprestasi, PNM telah mengikuti prosedur yang ditetapkan, mulai dari pendekatan persuasif (*soft approach*) melalui surat peringatan hingga akhirnya menempuh jalur represif (*hard approach*) sesuai dengan pedoman internal perusahaan. Tindakan debitur yang tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran setelah diperingatkan secara patut memenuhi unsur cedera janji atau wanprestasi menurut KUH Perdata dan doktrin hukum. Oleh karena itu, eksekusi objek jaminan melalui lelang di KPKNL yang dilakukan oleh PNM merupakan langkah hukum yang sah dan memiliki kepastian hukum. Keseluruhan proses, mulai dari penerbitan jaminan HT-el hingga mekanisme penyelesaian sengketanya, telah diatur secara komprehensif oleh peraturan perundang-undangan, sehingga memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi kreditur dalam menjalankan kegiatan usahanya,

(2) Pelaksanaan eksekusi lelang jaminan HT-el oleh PNM melalui KPKNL dilakukan secara terstruktur melalui *e-auction* di situs web *lelang.go.id* atau aplikasi Lelang Indonesia. Prosesnya diawali dengan pengajuan permohonan daring oleh PNM yang terdiri dari empat tahap: pengisian formulir identitas pemohon dan pejabat penjual, pengisian data objek lelang termasuk nilai limit dan uang jaminan, pengunggahan dokumen persyaratan umum dan khusus, serta tahap peninjauan akhir. Setelah seluruh berkas digital permohonan lelang berhasil diunggah ke portal *lelang.go.id*. PNM membayar biaya permohonan lelang eksekusi hak tanggungan sebesar Rp150.000 per debitur yang telah diatur dalam PP No. 62 Tahun 2020.

Kemudian, KPKNL memverifikasi kelengkapan serta keabsahan dokumen digital. Jika dokumen dinyatakan valid, KPKNL menetapkan jadwal lelang, dan PNM harus menyerahkan dokumen fisik. Untuk menjamin transparansi, PNM wajib melakukan pengumuman lelang sebanyak dua kali di media massa karena objek jaminan berupa barang tidak bergerak. Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 26 ayat (1b) UU No. 19 Tahun 2000 dan Pasal 63 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No. 122 Tahun 2023. Saat lelang dibuka dan ada penawar tertinggi yang sah, ia ditetapkan sebagai pemenang dan wajib melunasi harga lelang beserta bea 2%, maksimal lima hari kerja. Jika tidak dilunasi, uang jaminan hangus dan masuk kas negara. Apabila pembayaran sudah lunas, KPKNL menerbitkan risalah lelang serta dokumen pendukung yang digunakan pemenang untuk roya dan balik nama sertifikat. Sebaliknya, bila tidak ada penawaran sampai batas waktu, lelang dinyatakan Tidak Ada Penawar (TAP), sehingga PNM harus mengajukan permohonan lelang ulang dari awal.

## DAFTAR RUJUKAN

- Andriani, Farah, Bambang Sugianto, dan Rusmini. 2023. *Kepastian Hukum terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan secara Elektronik*. Kupang, Nusa Tenggara Timur, Indonesia: Tangguh Denara Jaya.
- Hasbullah, Frieda Husni. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata : Hak-Hak yang Memberi Jaminan Jilid II*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Ind Hill - Co.
- Manan, Bagir, dan Kuntana Magnar. 2017. *Beberapa Masalah Hukum Tata Negara Indonesia*. Bandung, Jawa Barat, Indonesia: Alumni.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Kencana Prenadamedia Group.
- ND, Mukti Fajar, dan Yulianto Achmad. 2013. *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif & Empiris*. Yogyakarta, DI Yogyakarta, Indonesia: Pustaka Pelajar.
- Poesoko, Herowati. 2007. *Parate Executie Obyek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*. Yogyakarta, DI Yogyakarta, Indonesia: LaksBang PRESSindo.
- Satrio, Juswito. 1999. *Hukum Perikatan (Perikatan pada Umumnya)*. Bandung, Jawa Barat, Indonesia: Alumni.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1999. *Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*. Bandung, Jawa Barat, Indonesia: Alumni.
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Intermasa.
- Sunarso. 2020. *Pendidikan Hak Asasi Manusia*. Surakarta, Jawa Tengah, Indonesia: Indotama Solo.
- Susanti, Dyah Ochtorina, dan A'an Efendi. 2015. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian. 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Sinar Grafika.
- Tutik, Titik Triwulan. 2008. *Hukum Perdata Dalam Sistem Hukum Nasional*. Jakarta, DKI Jakarta, Indonesia: Kencana.

- Alimuddin, Nur Hidayani. 2021. "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah Di Indonesia." *SASI* 27 (3): 335-345.
- Musadad, Anwar, 1, MT Marbun 2, Eni Jaya 3, dan Fakultas Hukum Universitas Tama Jagakarsa. 2024. "Kendala Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 2020 (Studi Kasus pada Kantor Notaris/PPAT Meri Efda, S.H. dan PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) Tbk, Kantor Cabang Jakarta Panglima Polim)." *CAUSA Jurnal Hukum dan Kewarganegaraan* 2 (11).
- Pangemanan, Frans Wempie Supit. 2019. "Implementasi Pasal 1238 KUH Perdata terhadap Penentuan Debitor yang Cidera Janji dalam Perjanjian Kredit." *Lex Et Societatis* 7 (4): 119-126.
- Pangesti, Shinta, dan Prilly Priscilia Sahetapy. 2023. "Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020." *Tunas Agraria* 6 (2): 71-92.
- Sudarto. 2022. "Analisis Kepastian Hukum Bagi Pemilik Tanah Pasca Implementasi Pendaftaran Sertifikat Secara Elektronik." *Jurnal Riset Rumpun Ilmu Sosial, Politik dan Humaniora* 1 (2): 150-160.
- Suprianik, Winda Sari, dan Siti Romlaini. 2025. "Mekanisme Permohonan Lelang Online (E-Auction) pada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Jember." *Jurnal Penelitian Nusantara* 3 (1): 247-253
- Aryatie, Indira Retno. 2021. "Ini 3 Mekanisme Eksekusi Jaminan Kebendaan!" *Hukum Online*, 5 Juli, 2021. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/ini-3-mekanisme-eksekusi-jaminan-kebendaan-1t60e300b411a73/>.
- Pangemanan, Frans Wempie Supit. 2024. "Ceria, Simak Langkah-Langkah dan Biaya Pendaftaran Lelang KPNKL." *Info Lelang BRI*, 9 Agustus, 2024. <https://infolelang.bri.co.id/news/prosedur-tahapan-lelang-kpknl>.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 19 Tahun 1997 tentang Penagihan Pajak dengan Surat Paksa.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 62 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2018 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Keuangan.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Rahmatul'ula, Syukriani. 2025. "Akibat Hukum Lelang Hak Tanggungan Tanpa Pengumuman." *ILS Law Firm*, 26 Februari, 2025. <https://www.ilslawfirm.co.id/akibat-hukum-lelang-hak-tanggungan-tanpa-pengumuman>.

Rohman, Juani. 2023. "Inovasi Kemudahan Permohonan Lelang Mandiri melalui Penerbitan E-Billing untuk Bea Permohonan Lelang pada [lelang.go.id](https://www.lelang.go.id)." *DJKN Kemenkeu*, 11 Januari, 2023. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15828/Inovasi-Kemudahan-Permohonan-Lelang-Mandiri-melalui-Penerbitan-E-Billing-untuk-Bea-Permohonan-Lelang-pada-lelanggoid.html>.

Sagita, Maharani. 2019. "Sambut Era Digital, Kementerian ATR/BPN Luncurkan Layanan Elektronik." *Kumparan*, 16 September, 2019. <https://kumparan.com/kumparanbisnis/sambut-era-digital-kementerian-atr-bpn-luncurkan-layanan-elektronik-1rsPkEYmIY1>.

Susilo, Margono Dwi. 2018. "Pembaharuan Tatacara Pengumuman Lelang untuk Pengembangan Lelang di Masa Depan." *DJKN Kemenkeu*, 8 Juni, 2018. <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/12685/Pembaharuan-Tatacara-Pengumuman-Lelang-Untuk-Pengembangan-Lelang-Di-Masa-Depan.html>.

Tobing, Letezia. 2013. "Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah dan Sertifikat Hak Tanggungan." *Hukum Online*, 13 Mei, 2013. <https://www.hukumonline.com/klinik/a/tentang-sertifikat-hak-atas-tanah-dan-sertifikat-hak-tanggungan-lt518b9e0d8a7a8/>.

Wahyuni, Ririn. 2025. "Apasih Pentingnya Sertifikat Elektronik?" *ATR/BPN Sumbar*, 12 Maret, 2025. <https://sumbar.atrbpn.go.id/informasi%20pertanahan/apasih-pentingnya-sertifikat-elektronik#:~:text=5.,dan%20Penanganan%20Kasus%20Mafia%20Tanah>