



JURNAL PERSPEKTIF HUKUM

KEABSAHAN SERTIFIKAT JAMINAN HAK TANGGUNGAN ELEKTRONIK SEBAGAI PELUNASAN KREDIT BERMASALAH

**Rehulina
Sugih Ayu Pratitis
Rina Melati Sitompul**

Fakultas Hukum Universitas Harapan Medan, Medan
email: naflasyakiranasution2014@gmail.com

Abstract

One form of collateral regulated under statutory regulations is a mortgage guarantee right where the object is a movable object based on UUPA number 60 of 1960. Currently, due to developments in science and technology, previously conventional mortgage guarantee certificates have changed to electronic guarantee certificates. mortgage right which is shortened to el certificate. The problem is what is the validity of the electronic mortgage guarantee certificate as collateral for non-performing loans? The research method used in this research is normative legal research or research which is synonymous with library research which is by developments in society. The validity of the electronic mortgage guarantee certificate as evidence for non-performing loans has the same legal force as manual mortgage rights, where the mortgage rights have the same force as a court decision in the event of problematic credit or the debtor defaults. Collateral objects registered based on electronic mortgage rights can be executed as debt repayment to the debtor. This is by the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency of the Republic of Indonesia Number 9 of 2019 concerning Electronic Integrated Mortgage Services, the ITE Law, and several other regulations relating to the validity of electronic documents.

Keywords: *Certificate Validity, Mortgage Guarantee, Credit Repayment.*

Abstrak

Salah satu bentuk jaminan yang diatur berdasarkan Peraturan perundang-undangan adalah hak jaminan tanggungan dimana objeknya adalah benda bergerak berdasarkan UUPA nomor 60 tahun 1960. Yang mana saat ini dikarenakan perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang tadinya sertifikat jaminan hak tanggungan berbentuk konvensional berubah menjadi sertifikat elektronik jaminan hak tanggungan yang disingkat menjadi sertifikat el. Yang menjadi permasalahannya adalah bagaimana keabsahan sertifikat jaminan hak tanggungan elektronik sebagai jaminan terhadap kredit bermasalah? Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah penelitian hukum normatif atau penelitian yang sinonim dengan penelitian kepustakaan (*library research*) yang sesuai dengan perkembangan di masyarakat. Bahwa keabsahan sertifikat jaminan hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti terhadap kredit bermasalah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan hak tanggungan manual, dimana hak tanggungan memiliki kekuatan yang

sama dengan putusan pengadilan dalam hal terjadi kredit bermasalah atau debitur wanprestasi. Objek jaminan yang didaftarkan berdasarkan hak tanggungan elektronik dapat di eksekusi sebagai pelunas utang di debitur. Hal ini sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik, UU ITE dan beberapa peraturan lainnya yang berkaitan dengan keabsahaan dokumen yang berbentuk elektronik.

Kata Kunci: Keabsagan Sertifikat, Jaminan Hak tanggungan, Pelunasan Kredit.

1. PENDAHULUAN

Dalam hal pemberian kredit oleh penyedia fasilitas kredit, tentunya ada persyaratan-persyaratan tertentu yang harus dipenuhi oleh calon debitur. Persyaratan tersebut bertujuan untuk menjamin dana yang telah digulirkan dapat dikembalikan oleh debitur. Menurut H. Salim pemberian kredit merupakan pemberian uang berdasarkan kepercayaan, dalam arti bank atau lembaga keuangan nonbank percaya bahwa debitur sanggup untuk mengembalikan pokok pinjaman dan bunganya, begitu juga sebaliknya debitur percaya bahwa bank atau lembaga keuangan nonbank dapat memberikan kredit kepadanya”. Sehubungan dengan adanya upaya untuk menjamin atas pengembalian dana kredit dari lembaga pemberi kredit, maka sangat dibutuhkan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberi kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, dalam hal ini adalah kreditur selaku pemberi kredit dan debitur selaku penerima kredit. Adanya lembaga jaminan tersebut tentunya akan lebih meningkatkan kepercayaan bank maupun lembaga keuangan nonbank untuk menyalurkan dana kredit kepada pihak yang membutuhkan.(Oka et al., 2017)

Jaminan dalam perspektif yuridis dimaknai sebagai salah satu upaya untuk memberikan kepastian hukum kepada kreditor (pihak yang berhak) bahwa debitur (pihak yang memiliki kewajiban) akan melaksanakan kewajibannya. Dalam praktik, jaminan seringkali diartikan sempit, yaitu adanya hubungan kontraktual yang secara khusus dibuat oleh para pihak untuk memastikan bahwa debitur akan melaksanakan kewajibannya, dan apabila tidak terlaksana, maka jaminan yang telah disepakati berfungsi untuk memastikan bahwa kreditor memperoleh apa yang menjadi haknya. Jaminan dalam arti sempit ini dapat diartikan baik jaminan perorangan (penanggungan/*borgtocht*) maupun jaminan kebendaan.(Lastuti Abubakar, 2015)

Salah satu bentuk jaminan adalah sertifikat atas sebidang tanah beserta segala sesuatu yang ada di atasnya yang disebut dengan jaminan hak tanggungan yang berbentuk konvensional.

Dengan adanya perkembangan teknologi saat ini maka yang dulunya sertifikat hak tanggungan secara konvensional yang berbentuk *hardcopy* maka sejak tanggal 21 Januari 2021 Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia telah menetapkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik. Peraturan ini pada dasarnya berupaya mengakomodir kebutuhan hukum masyarakat sesuai dengan perkembangan zaman sebagaimana yang terdapat dalam konsideran Peraturan Menteri ini bahwa aturan ini bertujuan untuk mewujudkan modernisasi pelayanan pertanahan guna meningkatkan indikator kemudahan berusaha dan pelayanan publik kepada masyarakat, sehingga mengoptimalkan pemanfaatan teknologi

informasi dan komunikasi dengan menerapkan pelayanan pertanahan berbasis elektronik.(Alimuddin, 2021) Hak Tanggungan elektronik atau disingkat dengan HT-EL dilaksanakan dalam perwujudan institusi yang maju, modern dan berkelas duania sehingga pelayanan pertanahan harus bertransformasi dari manual menuju digital. Digitalisasi yang ada saat ini harus di barengi dengan peraturan perundang-undangan sehingga setiap kegiatan yang dilaksanakan secara digital memiliki keabsahan secara yuridis.

Rumusan Masalah

Yang menjadi permasalahan berdasarkan uraian latar belakang diatas adalah bagaimana keabsahan sertifikat jaminan hak tanggungan elektronik sebagai jaminan terhadap kredit bermasalah?

2. METODE PENELITIAN

C.F.G. Sunaryati Hartono menyatakana bahwa: metode penelitian mencari titik tolak yang pasti dari peraturan-peraturan penelitian yang diharapkan tentang bagaimana suatu penelitian harus dilakukan supaya dapat menghasilkan kesimpulan yang dapat dipertanggungjawabkan (*reliable*) dan sahih (*valid*)”.(Depri Liber Sonata, 2014)

Penelitian hukum adalah suatu penelitian yang memiliki suatu objek hukum baik hukum sebagai suatu ilmu atau aturan-aturan yang bersifat dogmatis maupun huklum yang berkaitan dengan perilaku dan kehidupan masyarakat. Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika dan pemikiran tertentu yagn bertujuan untuk mempelajari suatu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya. (Ibrahim, 2018)

3. PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan Sertifikat Jaminan Hak Tanggungan Elektronik Sebagai Pelunas Terhadap Kredit Bermasalah

Setelah terbitnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2019 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik segala proses mengenai pendaftaran proses hak tanggungan dilakukan secara elektronik melalui komputer dan website yang sudah disediakan.(Arkisman, 2020)

Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik memberikan penjelasan sebagai berikut:

1. PPAT menyampaikan akta dan dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat melalui sistem elektronik mitra kerja yang terintegrasi dengan Sistem HT-el.
2. Penyampaian dokumen dilengkapi dengan Surat Pernyataan mengenai pertanggungjawaban keabsahan dan kebenaran data Dokumen Elektronik yang diajukan.
3. Seluruh dokumen kelengkapan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disimpan oleh PPAT.
4. Format Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.(Ni Putu Yunika Sulistyawati, Sang Ayu Made Ary Kusumardhani & Murti, 2022)

Dokumen elektronik merupakan Alat bukti sah apabila menggunakan sistem elektronik yang sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam undang-undang, serta dapat dipertanggungjawabkan keasliannya.

Sejak lahirnya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 Tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang mengatur mengenai transaksi elektronik, bukti elektronik menjadikan dokumen elektronik beserta hasil cetakannya sebagai perluasan dari alat bukti yang sah, untuk mengetahui kekuatan pembuktian dokumen elektronik terlebih dahulu harus mengetahui kualifikasi dokumen elektronik tersebut. Bentuk dokumen elektronik sangat beragam, tergantung dari maksud dan tujuan dari adanya dokumen elektronik tersebut. (Arkisman, 2020)



Sertifikat Elektronik adalah Sertipikat yang diterbitkan melalui Sistem Elektronik dalam bentuk Dokumen Elektronik. Penerbitan Sertipikat elektronik untuk pertama kali dilakukan melalui pendaftaran tanah pertama kali untuk tanah yang belum terdaftar atau penggantian Sertipikat menjadi Sertipikat elektronik untuk tanah yang sudah terdaftar. Berikut adalah perbedaan sertipikat tanah elektronik dan analog.

No.	Perbedaan	Sertipikat elektronik	Sertipikat analog
1	Bentuk Sertipikat	File elektronik	Buku/kertas
2	Jenis Informasi	Restriction dan Responsibility: ketentuan larangan dan kewajiban tercantum	Dicatat dalam kolom petunjuk, penerapannya tidak seragam tergantung kantor pertanahan masing-masing
3	Keamanan	Hash Code dan <i>QR Code</i>	Kode Blanko dan tidak menggunakan <i>QR Code</i>
4	Tanda Tangan	elektronik	Manual
5	Bentuk Dokumen	Dokumen Elektronik	Berbasi kertas
6	Nomor Identitas	Single identity: menggunakan nomor identifikasi bidang	Menggunakan banyak nomor; nomor hak, nomor surat ukur, nomor identifikasi bidang dan nomor peta bidang. (Widyastuti, 2021)

Pentingnya pendaftaran hak tanggungan merupakan syarat mutlak untuk lahirnya hak tanggungan, sehingga terpenuhinya asas publisitas yang mana membawa pengaruh penting terhadap perjanjian jaminan kebendaan yang dibuat oleh debitur dan kreditor.

Pemenuhan asas publisitas mengakibatkan bahwa perjanjian jaminan kebendaan tersebut tidak sekedar berlaku dan mengikat para pihak saja, tetapi juga akan mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan, jika telah didaftarkan di kantor pertanahan sehingga terbuka dan diketahui oleh umum. (Ardhanary, 2021)

Hak tanggungan merupakan suatu hak jaminan atas objek yang berupa tanah terkait pelunasan hutang dalam keadaan pemberi hak tanggungan ingkar janji atau wanprestasi. Tanah yang didaftarkan sebagai jaminan atas pelunasan suatu utang dengan hak tanggungan elektronik memiliki kekuatan eksekusi yang sama dengan hak tanggungan secara manual. Hal ini diatur Pasal 14 ayat (3) UUHT, "Sertipikat Hak Tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypothec* sepanjang mengenai hak atas tanah.

Hal lain juga dapat menjadi aturan tentang keabsahan eksekusi Hak tanggungan elektronik terhadap kredit bermasalah adalah:

1. Asas *lex specialis derogat lex generalis* yang mengartikan bahwa peraturan khusus mengenyampingkan aturan yang bersifat umum dimana dalam hal eksekusi jaminan hak tanggungan dengan dasar pendaftarannya adalah hak tanggungan elektronik diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen ATR/BPN) Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik yang mengenyampingkan aturan yang bersifat umum.
2. Asas *lex posteriori derogate lex priori* juga berlaku, yakni peraturan yang baru akan mengesampingkan peraturan yang lama. Asas ini diterapkan ketika terjadi konflik antar peraturan yang derajatnya setara. Baik UUHT maupun HIR merupakan Undang-Undang yang derajatnya setara, tetapi UUHT merupakan produk hukum yang lebih baru dan khusus mengatur mengenai hak tanggungan, maka UUHT kemudian dapat mengesampingkan HIR. (Puspitasari, 2021)

Kredit macet adalah kredit yang angsuran pokok dan bunganya tidak dapat dilunasi selama lebih dari 2 (dua) masa angsuran ditambah 21 (dua puluh satu) bulan, atau penyelesaian kredit telah diserahkan kepada pengadilan/ Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara atau telah diajukan ganti rugi kepada Perusahaan Asuransi Kredit. Kredit macet muncul dikarenakan berbagai faktor penyebab baik dari dalam para pihak maupun diluar para pihak. Kredit macet dengan jaminan Hak Tanggungan harus di tanggani dengan baik yang penyelesaiannya menggunakan cara-cara yang berdasarkan kekeluargaan untuk mencapai kesepakatan atau berdasarkan ketentuan yang tertuang dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. (Dewa Ayu Sri Arthayani Gusti Agung Ayu Dike Widhiaastuti, 2014)

Dalam kredit macet pihak bank perlu melakukan penyelamatan, sehingga tidak akan menimbulkan sebuah kerugian. Penyelamatan terhadap kredit macet dilakukan dengan cara antara lain:

1. *Recheduling*: tindakan dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau waktu angsuran.
2. *Reconditioning*: bank mengubah berbagai persyaratan yang ada.
3. Penurunan suku bunga yaitu agar lebih meringankan beban nasabah.
4. *Restructuring* tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah
5. Kombinasi: dari ke tiga jenis yang diatas. Seorang nasabah dapat saja

diselamatkan dengan kombinasi antara Rescheduling dengan *Restructuring*.

6. Penyitaan jaminan: jalan terakhir apabila nasabah sudah tidak punya itikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utangnya.(Winarno, 2016)

Indikasi terjadinya kredit macet dapat diketahui dengan adanya gejala-gejala sebagai berikut:

1. Nasabah yang mempunyai *track record* kurang baik di kalangan perbankan maupun relasi dagang (dapat dilihat dari hasil bank dan *trade cheking*).
2. Nasabah yang dalam usahanya selalu bertindak spekulatif, berkeinginan ekspansi terlalu cepat, dan terlampau percaya bahwa dengan menambah volume perjuangan semua persoalan bisnis akan selesai.
3. Nasabah yang selalu ingin cepat mengambil keputusan tanpa pertimbangan matang.
4. Nasabah yang mempunyai sejarah pernah macet, bangkrut atau pernah berperkara (*debt collection*)
5. Nasabah yang akan tertutup dan sulit diajak bekerja sama terutama untuk mendapatkan dana.
6. Nasabah yang ragu-ragu dan kurang konsisten dalam menjelaskan tujuan permohonan ataupun penggunaan kreditnya
7. Nasabah yang memiliki bisnis usaha bermacam-macam namun kurang mampu mengawasi serta kurang focus terhadap core bisnisnya sendiri.
8. Nasabah yang kurang etis dan selalu menjelek-jelekan kreditur lainnya
9. Nasabah yang kurang terbuka dan kurang jujur dalam menginformasikan siapa kreditur lainnya.
10. Nasabah yang sering melakukan investasi tanpa batas dan kurang jelas arah tujuannya
11. Peminjam yang suka dan banyak meminjam kredit di luar bank yang sudah ada
12. Peminjam yang likaso usahanya diluar jangkauan atau di luar wilayah kerja bank sendiri
13. Nasabah yang terlalu optimis dalam memproyeksikan omset (volume) usaha ataupun laba usaha berdasarkan asumsi-asumsi yang kurang realistis dalam perhitungan atau kas-nya
14. Trend usaha yang di alami menurun disamping keadaan ekonomi lesu dan persaingan yang ketat
15. Ketidakmampuan nasabah untuk menjelaskan secara menyeluru dan akurat mengenai keadaan usaha sebenarnya terutama berkaitan dengan hutangnya.
16. Nasabah yang sering melalaikan atau menunggak atas kewajibannya (bunga,angsuran) dan lainnya.
17. Sering melakukan *Overdraft/cross clearing* dan rekening pinjaman kurang aktif (*evergreen*).
18. Nasabah yang mempunyai gaya hidup boros, suka berbohong, suka ingkar janji, sombong, dll.
19. Nasabah yang me miliki hobi kurang baik, seperti berjudi, dll
20. Nasabah yang memiliki kehidupan rumah tangga yang bermasalah (kehidupan perkawinan yang terganggu
21. Nasabah yang dalam pergaulan sehari-hari kurang disukai dikalangan lingkungansekitarnya terutama dalam perusahaan (manajemen), relasi dagang, dsb

22. Nasabahn mengalami kematian atau memiliki sifat penyakit yang berat dan berkepanjangan sehingga dapat mengganggu operasional usaha.
23. Perusahaan mengalami kegoncangan atau perpecahan intern misalnya sudah tidakcocoknya sesame pengurus.
24. Izin usaha perusahaan dicabut atau tidak dapat diperpanjang
25. Dokumentasi perkreditan belum lengkap dan bermasalah.
26. Jaminan kredit mengandung masalah dan nilainya turun.
27. Tidak adanya laporan keuangan yang akurat yang terpercaya sehingga sulit untuk dievaluasi.
28. Bertambah/mulurnya *days receivable* dan melebihi kebijakan *collection period* perusahaan.
29. Bertambah panjang atau lamanya *days inventory atau inventory turnover*
30. Bertambah buruknya likuiditas perusahaan dan semakin buruknya posisi kas.
31. Kenaikan drastis dalam biaya overhead sehingga memperkecil laba yang di peroleh (marginal).
32. Kinerja perusahaan menunjukkan kerugian besar.
33. Bertambah banyaknya pas due A/R atau naiknya Bad Dabt Accounts
34. Terlalu besar konsentrasinya komponen fixed asset maupun non-current *accet.*
35. Leverage perusahaan terlalu besar dan tidak menurun. Utang kepada pihak ketigaterlalu besar.
36. Perusahaan telah berubah bidang usahanya.
37. Perusahaan menghadapi permasalahan perburuhan.
38. Perusahaan telah kehilangan banyak *customer* basednya (kecewa pricing yang kaku, mau menang sendiri, dsb).
39. Kerusahaan bekerja tidak efektif (mesin sudah tua, produksi dibawah kapasitas, pemasaran yang buruk, dsb).
40. Struktur kredit yang salah (kredit modal kerja untuk pembiayaan investasi).
41. Capital *side streaming* oleh debitur. (Nenden Herawati Suleman, 2007)

Bank sebagai kreditur harus mempertimbangkan semua cara penyelesaian kredit macet yang diperkenankan oleh hukum dan yang dianggapnya paling menguntungkan bagi pihak bank, seperti:

1. Cara penyelesaian melalui gugtan perdata ke pengadilan (litigasi)
2. Cara penyelesaian di luar pengadilan (non litigasi atau *alternative to litigation*)
3. Alternative penyelesaian sengketa (APS). (Hakim Abdul, 2017)

Pelaksanaan eksekusi jaminan hak tanggungan dapat dilakukan melalui 3 (tiga) oleh kreditur, yaitu:

1. Pelelangan umum.

Pelaksanaan pelelangan umum berdasarkan merujuk ke pasal 6 UUHT, pelaksanaan seperti ini lebih mudah daripada parate eksekusi, karena dalam pelelangan ini tidak diperlukan perintah ketua pengadilan untuk melakukan penjualan terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Pelelangan ini langsung dapat dilakukan karena dimilikinya kekuatan eksekutorial yang termuat pada irah-irah sertifikat hak tanggungan tersebut, sehingga dalam hal ini kreditur pemegang hak tanggungan langsung dapat mengajukan permintaan penjualan objek hak tanggungan yang bersangkutan kepada Kantor Lelang Negara. Lelang merupakan salah satu alternatif penjualan yang diatur dalam *Vendue Reglement Ordonantie* 28 Februari 1908 Staatsblad 1908:189 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Staatsblad 1941:3 (Undang-Undang Lelang).

Mengacu kepada Peraturan Menteri Keuangan No. 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (PMK No. 213/2020), 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 224 HIR yang menyatakan bahwa terhadap akta yang dibuat di hadapan Notaris di Indonesia yang kepalanya berbunyi “Demi keadilan dan Ketuhanan yang Maha Esa” berkekuatan hukum sama dengan putusan hakim yang jika tidak dengan jalan damai, maka surat akta tersebut dijalankan dengan perintah di bawah pimpinan ketua pengadilan (Fiat Pengadilan).

2. Penjualan di bawah tangan.

Dalam keadaan tertentu apabila melalui pelelangan umum diperkirakan tidak akan menghasilkan harga tertinggi, maka atas kesepakatan pemberi dan pemegang hak tanggungan, dimungkinkan eksekusi dilakukan dengan cara penjualan di bawah tangan (pasal 6 UUHT), jika dengan cara demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Penjualan di bawah tangan wajib dilakukan menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu harus dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan diikuti dengan pendaftarannya di kantor Badan Pertanahan Nasional.

3. Parate eksekusi.

Parate eksekusi diatur dalam pasal 14 ayat (2) UUHT), dalam hal ini kreditor pemegang hak tanggungan harus menunjukkan bukti bahwa debitur ingkar janji dalam memenuhi kewajibannya dan dengan menyerahkan sertifikat hak tanggungan yang bersangkutan sebagai dasarnya. Permohonan eksekusi ini diajukan kepada ketua pengadilan. Eksekusi kemudian dilakukan atas dasar perintah dan dengan dipimpin ketua pengadilan tersebut, melalui pelelangan umum yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara. (Fitri, 2018)

4. KESIMPULAN

Bahwa keabsahan sertifikat jaminan hak tanggungan elektronik sebagai alat bukti terhadap kredit bermasalah memiliki kekuatan hukum yang sama dengan hak tanggungan manual, dimana hak tanggungan memiliki kekuatan yang sama dengan putusan pengadilan dalam hal terjadi kredit bermasalah atau debitur wanprestasi. Objek jaminan yang didaftarkan berdasarkan hak tanggungan elektronik dapat di eksekusi sebagai pelunas utang di debitur.

UCAPAN TERIMA KASIH

Terima kasih penulis ucapkan kepada Ketua Program Studi Hukum FH, Dekan Fakultas FH UnHar serta Program Studi Ilmu Hukum, Dekan Fakultas Hukum Universitas Dharmawangsa, dan rekan-rekan penulis yang telah memberikan kontribusi terhadap penelitian ini.

REFERENCI

- Alimuddin, N. H. (2021). *S a s i*. 27(28), 335–345.
- Ardhanary, D. C. (2021). Implikasi Hukum Peraturan Pelayanan Hak Taggungan Secara Elektronik Terhadap Ppat Dan Kreditur Di Kota Yogyakarta. *Jurnal Officium Notarium*, 1(1), 60–69. <https://doi.org/10.20885/jon.vol1.iss1.art7>

- Arkisman, N. A. L. (2020). Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik Dalam Hukum Pembuktian Di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata. *Jurnal Pro Hukum : Jurnal Penelitian Bidang Hukum Universitas Gresik*, 9(2), 1–11. <https://doi.org/10.55129/jph.v9i2.1193>
- Depri Liber Sonata. (2014). *Metode Penelitian Hukum Normatif Dan Empiris: Karakter Khas Dari Metode Meleliti Hukum*. 8(1), 15–35.
- Dewa Ayu Sri Arthayani Gusti Agung Ayu Dike Widhiaastuti, I. I. (2014). *Eksekusi Kredit Macet Terhadap Hak Tanggungan*. file:///C:/Users/USER/Downloads/20939-1-40379-1-10-20160516%20(1).pdf
- Fitri, A. (2018). *Perlukah Sita Eksekusi Terhadap Objek Hak Tanggungan*.
- Hakim Abdul. (2017). Alternatif Penyelesaian Kredit Macet Pada Lembaga Perbankan (Studi Pada BRI Rantauprapat). *Jurnal Ilmiah Advokasi*, 5(1).
- Ibrahim, J. E. & J. (2018). *Metode Penelitian Hukum Normatif & empiris*, Prenadamedia Group.
- Lastuti Abubakar. (2015). Telaah Yuridis Perkembangan Lembaga dan Objek jaminan (Gagasan Pembaharuan Hukum Jaminan Nasional). *Buletin Hukum Kebanksentralan*, 12(No. 1), 1–16.
- Nenden Herawati Suleman. (2007). Upaya Penyelesaian Kredit Macet. *Jurnal Ilmiah Al-Syir'ah*, 5(2).
- Ni Putu Yunika Sulistyawati, Sang Ayu Made Ary Kusumardhani, I. K., & Murti, I. W. (2022). Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepada Badan Pertanahan Nasional 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik. *Jurnal Komunikasi Hukum*, 8(2), 230–242.
- Oka, M., Wiguna, C., Waturenggong, J., 135, N., & Klod, D. P. (2017). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dan Pengaruhnya Terhadap Pemenuhan Asas Publisitas Dalam Proses Pemberian Hak Tanggungan. *Jurnal Legislasi Indonesia*, 14(4).
- Puspitasari, A. (2021). Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak tanggungan Elektronik Terhadap Jaminan Kredit Perbankan. *Jurnal Hukum & Kenotariatan*, 5(4), 621–638.
- Widyastuti, E. F. (2021). Kedudukan Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Serta Kantor Pertanahan. *Officium Notarium*, 3(1), 476–484.
- Winarno, J. (2016). Penyelesaian Kredit Macet Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Jurnal Independent*, 4(1), 28–35.