

**IMPLIKASI ALIH MEDIA SERTIPIKAT ANALOG MENJADI
SERTIPIKAT ELEKTRONIK BAGI KREDITUR PERBANKAN
PEMEGANG HAK TANGGUNGAN**

TESIS

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Mengikuti Sidang Tesis Pada
Program Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Pasundan

Oleh:

Nama : Yusril Hardiansyah Pratama

NIM : 228100051

Di Bawah Bimbingan

Dr. Udin Narsudin, S.H., M.Hum.,SpN



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PASCASARJANA UNIVERSITAS PASUNDAN
BANDUNG
2026**

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN KOMISI PEMBIMBING	i
LEMBAR PENGESAHAN KETUA PRODI	i
LEMBAR PERNYATAAN	iii
DAFTAR ISI	iv
A. LATAR BELAKANG.....	1
B. IDENTIFIKASI MASALAH	6
C. TUJUAN PENELITIAN	6
D. KEGUNAAN PENELITIAN	7
E. KERANGKA PEMIKIRAN	7
F. METODE PENELITIAN	12
1. Spesifikasi Penelitian.....	12
2. Metode Pendekatan.....	13
3. Tahap Penelitian	13
4. Teknik Pengumpulan Data	15
5. Jadwal Penelitian	16
G. SISTEMATIKA PENULISAN	17
DAFTAR PUSTAKA	

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaruh alih media sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik terhadap kreditur perbankan pemegang Hak Tanggungan serta menganalisis bentuk perlindungan hukum bagi kreditur perbankan terhadap jaminan Hak Tanggungan elektronik. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa alih media sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik memberikan pengaruh positif berupa efisiensi administrasi pertanahan, percepatan pelayanan, dan modernisasi sistem pendaftaran tanah. Namun demikian, transformasi digital tersebut juga menimbulkan berbagai risiko baru bagi kreditur perbankan, antara lain hilangnya kontrol fisik dokumen jaminan, potensi moral hazard, inkonsistensi pencatatan royalti elektronik, gangguan sistem elektronik, serta resistensi praktik pembuktian digital dalam peradilan. Perlindungan hukum terhadap kreditur perbankan dilakukan melalui perlindungan preventif dan represif. Perlindungan represif diwujudkan melalui *parate executie*, *fiat eksekusi* pengadilan, gugatan perdata, dan penyelesaian sengketa melalui Peradilan Tata Usaha Negara. Penelitian ini menyimpulkan bahwa sertipikat elektronik tetap memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sah, namun efektivitas perlindungan hukum bagi kreditur masih memerlukan penguatan regulasi, harmonisasi hukum pembuktian elektronik, serta peningkatan keamanan sistem pertanahan elektronik.

Kata Kunci: Sertipikat Elektronik, Hak Tanggungan Elektronik, Perlindungan Hukum

ABSTRACT

This study aims to analyze the impact of the conversion of analog land certificates into electronic certificates on banking creditors holding Mortgage Rights and to examine the forms of legal protection available for banking creditors against electronic Mortgage Rights guarantees. This research employs a normative legal research method using statutory, conceptual, and case approaches. The legal materials consist of primary, secondary, and tertiary legal sources analyzed qualitatively.

The results of the study indicate that the conversion from analog certificates to electronic certificates provides positive impacts in the form of administrative efficiency in land affairs, acceleration of public services, and modernization of the land registration system. However, this digital transformation also creates several new risks for banking creditors, including the loss of physical control over collateral documents, the potential for moral hazard, inconsistencies in electronic mortgage discharge registration, electronic system disruptions, and resistance to the practice of digital evidence in judicial proceedings. Legal protection for banking creditors is provided through preventive and repressive legal measures. Repressive legal protection is implemented through parate executie, court execution orders, civil lawsuits, and dispute resolution through the State Administrative Court. This study concludes that electronic certificates continue to possess valid legal force and evidentiary power; however, the effectiveness of legal protection for creditors still requires regulatory strengthening, harmonization of electronic evidence law, and enhancement of the security of the electronic land administration system.

Keywords: Electronic Certificates, Electronic Mortgage Rights, Perlindungan Hukum, Legal Protection

ABSTRAK

Panalungtikan ieu miboga tujuan pikeun nganalisis pangaruh alih média sértipikat analog jadi sértipikat éléktronik ka kreditur perbankan anu nyekel Hak Tanggungan, sarta nganalisis wangun panyalindungan hukum pikeun kreditur perbankan kana jaminan Hak Tanggungan éléktronik. Panalungtikan ieu ngagunakeun métode panalungtikan hukum normatif kalayan pamarekan peraturan perundang-undangan, pamarekan konséptual, jeung pamarekan kasus. Sumber bahan hukum ngawengku bahan hukum primér, sekundér, jeung térsiér anu dianalisis sacara kualitatif.

Hasil panalungtikan némbongkeun yén alih média sértipikat analog jadi sértipikat éléktronik méré pangaruh anu positif, nyaéta ngaronjatna éfisiénsi administrasi pertanahan, ngagancangkeun palayanan, sarta ngarojong modernisasi sistem pendaptaran tanah. Sanajan kitu, transformasi digital ieu ogé nimbulkeun rupa-rupa résiko anyar pikeun kreditur perbankan, di antarana leungitna kontrol fisik kana dokumén jaminan, poténsi moral hazard, inkonsisténsi dina pencatatan roya éléktronik, gangguan sistem éléktronik, sarta ayana résistansi dina prakték pembuktian digital di lingkungan peradilan.

Panyalindungan hukum pikeun kreditur perbankan dilaksanakeun ngaliwatan panyalindungan preventif jeung represif. Panyalindungan represif diwujudkeun ngaliwatan parate executie, fiat éksékusi pangadilan, gugatan perdata, sarta panyelesaian sengketa ngaliwatan Peradilan Tata Usaha Nagara.

Panalungtikan ieu nyindekkeun yén sértipikat éléktronik tetep miboga kakuatan hukum jeung kakuatan pembuktian anu sah. Sanajan kitu, éféktivitas panyalindungan hukum pikeun kreditur masih merlukeun penguatan régulasi, harmonisasi hukum pembuktian éléktronik, sarta paningkatan kaamanan sistem pertanahan éléktronik.

Kecap Galeuh: Sértipikat Éléktronik, Hak Tanggungan Éléktronik, Panyalindungan Hukum.

PENDAHULUAN

IMPLIKASI ALIH MEDIA SERTIPIKAT ANALOG MENJADI

SERTIPIKAT ELEKTRONIK BAGI KREDITUR PERBANKAN

PEMEGANG HAK TANGGUNGAN

Perkembangan teknologi informasi dan komunikasi telah mendorong terjadinya transformasi digital dalam berbagai sektor penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam bidang administrasi pertanahan. Transformasi tersebut merupakan bagian dari upaya mewujudkan tata kelola pemerintahan yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel melalui penerapan sistem pemerintahan berbasis elektronik (e-government). Dalam konteks pertanahan, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan modernisasi layanan melalui penerapan pendaftaran tanah secara elektronik, salah satunya dengan mengubah sertipikat tanah analog menjadi sertipikat elektronik.

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia karena tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana produksi, tetapi juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi. Tingginya nilai ekonomi tanah menjadikan tanah sering digunakan sebagai objek jaminan dalam kegiatan pembiayaan perbankan melalui lembaga Hak Tanggungan. Dalam praktik perbankan, sertipikat hak atas tanah merupakan instrumen yang sangat penting karena menjadi dasar pemberian kredit sekaligus jaminan pelunasan apabila debitur mengalami wanprestasi. Oleh karena itu, kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan status jaminannya menjadi aspek yang sangat fundamental bagi lembaga perbankan.

Seiring perkembangan teknologi, pemerintah melakukan reformasi di bidang pelayanan pertanahan dengan menerbitkan kebijakan sertipikat elektronik. Kebijakan ini didasarkan pada Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Melalui kebijakan tersebut, dokumen pertanahan yang semula berbentuk fisik dialihkan menjadi dokumen elektronik yang memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sama dengan dokumen konvensional.

Penerapan sertipikat elektronik pada dasarnya bertujuan untuk meningkatkan kualitas pelayanan pertanahan melalui percepatan proses administrasi, integrasi data, pengurangan penggunaan dokumen fisik, serta peningkatan keamanan data pertanahan. Digitalisasi ini juga diharapkan mampu mengurangi berbagai permasalahan pertanahan seperti pemalsuan sertipikat, tumpang tindih kepemilikan, mafia tanah, serta lambatnya proses pelayanan administrasi pertanahan yang selama ini sering menjadi keluhan masyarakat.

Meskipun menawarkan berbagai keuntungan, penerapan sertipikat elektronik masih menimbulkan berbagai persoalan hukum dan sosiologis. Sebagian masyarakat masih menunjukkan keraguan terhadap keamanan dan keabsahan sertipikat elektronik dibandingkan sertipikat analog. Kondisi tersebut dipengaruhi oleh keterbatasan penguasaan teknologi informasi, rendahnya literasi digital, serta

kekhawatiran terhadap potensi penyalahgunaan data dan gangguan sistem elektronik. Tidak sedikit masyarakat yang masih memandang sertipikat fisik sebagai bentuk bukti kepemilikan yang lebih aman dan memiliki kekuatan hukum yang lebih nyata dibandingkan dokumen digital.

Bagi sektor perbankan, transformasi ini menimbulkan implikasi yang lebih kompleks. Sebagai kreditur yang menjadikan tanah sebagai objek jaminan melalui Hak Tanggungan, bank memerlukan kepastian hukum yang tinggi terhadap eksistensi dan validitas sertipikat elektronik. Perubahan sistem administrasi pertanahan dari analog menuju digital berpotensi memengaruhi mekanisme pengikatan jaminan, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, serta manajemen risiko kredit. Selain itu, ketergantungan pada sistem elektronik juga menimbulkan risiko baru berupa ancaman keamanan siber, kegagalan sistem, kesalahan migrasi data, serta potensi terjadinya sengketa akibat ketidaksesuaian data pertanahan.

Dalam perspektif hukum, keberadaan sertipikat elektronik sebagai alat bukti yang sah memang telah memperoleh legitimasi normatif. Namun demikian, dalam praktik masih ditemukan adanya perbedaan pemahaman mengenai kekuatan pembuktian dokumen elektronik, termasuk dalam proses penyelesaian sengketa di pengadilan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa transformasi digital di bidang pertanahan tidak hanya memerlukan kesiapan infrastruktur teknologi, tetapi juga membutuhkan harmonisasi regulasi serta kesiapan aparat penegak hukum dalam mengimplementasikan sistem pembuktian berbasis elektronik.

Selain itu, digitalisasi administrasi pertanahan juga menimbulkan pertanyaan mengenai bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak,

khususnya kreditur perbankan sebagai pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum tersebut menjadi penting mengingat keberadaan jaminan kebendaan merupakan instrumen utama dalam menjaga stabilitas sistem perbankan dan menjamin kepastian pelunasan piutang. Apabila terjadi gangguan terhadap sistem pertanahan elektronik atau sengketa terkait data pertanahan digital, maka hak-hak kreditur berpotensi mengalami kerugian yang berdampak pada stabilitas kegiatan pembiayaan.

Berdasarkan uraian tersebut, transformasi sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik merupakan suatu langkah progresif dalam modernisasi pelayanan pertanahan di Indonesia. Namun, implementasi kebijakan tersebut juga menimbulkan berbagai konsekuensi hukum yang perlu dikaji secara mendalam, khususnya terkait pengaruhnya terhadap kedudukan kreditur perbankan sebagai pemegang Hak Tanggungan serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam menjamin kepastian dan keamanan hak-hak para pihak di era digitalisasi pertanahan.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Penelitian hukum normatif digunakan karena permasalahan yang dikaji berfokus pada norma hukum yang mengatur pelaksanaan sertipikat elektronik dan kedudukannya sebagai objek jaminan Hak Tanggungan.

Bahan hukum primer dalam penelitian ini terdiri atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik beserta perubahannya, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023.

Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, dan doktrin para ahli yang berkaitan dengan hukum pertanahan, hukum jaminan, serta hukum teknologi informasi. Seluruh bahan hukum dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deskriptif analitis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Transformasi pelayanan pertanahan melalui penerapan sertipikat elektronik merupakan bagian dari kebijakan digitalisasi administrasi negara yang bertujuan mewujudkan pelayanan publik yang efektif, efisien, transparan, dan akuntabel. Implementasi sertipikat elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 membawa perubahan mendasar terhadap sistem administrasi pertanahan di Indonesia, termasuk terhadap lembaga perbankan yang menggunakan tanah sebagai objek jaminan melalui lembaga Hak Tanggungan.

Berdasarkan hasil penelitian, perubahan bentuk sertipikat dari analog menjadi elektronik tidak mengubah substansi hak atas tanah maupun hak kebendaan yang melekat di atasnya. Hak Tanggungan yang sebelumnya dibebankan pada sertipikat analog tetap memiliki kedudukan hukum yang sama ketika objek jaminan telah

dialihkan menjadi sertipikat elektronik. Perubahan tersebut hanya menyangkut media administrasi dan tata kelola data pertanahan.

Implikasi Alih Media Sertipikat Terhadap Efisiensi Operasional Perbankan

Alih media sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik memberikan pengaruh yang signifikan terhadap efisiensi operasional perbankan. Sebelum diterapkannya sertipikat elektronik, bank wajib menyimpan seluruh dokumen agunan dan Sertipikat Hak Tanggungan dalam ruang penyimpanan khusus (vault) dengan standar keamanan tinggi. Penyimpanan tersebut memerlukan biaya operasional yang besar karena bank harus menyediakan sistem pengamanan, pengendalian suhu ruangan, perlindungan terhadap kebakaran, serta pemeliharaan arsip secara berkala. Digitalisasi dokumen agunan melalui sistem paperless menyebabkan perubahan paradigma dalam pengelolaan jaminan kredit. Dokumen pertanahan tidak lagi bergantung pada keberadaan fisik semata, melainkan tersimpan dalam sistem elektronik yang dapat diakses secara cepat dan terintegrasi. Kondisi ini memberikan efisiensi biaya yang cukup besar bagi perbankan karena pengeluaran untuk pemeliharaan arsip fisik dapat dialihkan kepada penguatan sistem keamanan siber dan infrastruktur teknologi informasi.

Selain memberikan efisiensi biaya, sistem elektronik juga mempercepat proses verifikasi data pertanahan. Melalui integrasi sistem pertanahan nasional, bank dapat melakukan pengecekan terhadap status hukum tanah, riwayat hak, serta keberadaan beban Hak Tanggungan secara lebih cepat dibandingkan sistem sebelumnya.

Kemudahan akses tersebut sangat mendukung penerapan prinsip kehati-hatian (prudential banking principle) dalam penyaluran kredit.

Pemanfaatan teknologi informasi juga memungkinkan perbankan melakukan monitoring terhadap portofolio agunan secara real time. Data mengenai luas tanah, identitas pemegang hak, status hukum bidang tanah, maupun perubahan data yuridis dapat diketahui secara lebih cepat melalui sistem elektronik yang terintegrasi dengan aplikasi pertanahan.

Implikasi Terhadap Kepastian Hukum Jaminan Kredit

Dari perspektif hukum jaminan, sertipikat elektronik pada dasarnya tetap memiliki fungsi sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sah. Keberadaan sertipikat elektronik telah memperoleh legitimasi melalui Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik yang mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah.

Bagi kreditur perbankan, pengakuan terhadap dokumen elektronik memberikan kepastian hukum bahwa Hak Tanggungan yang dibebankan pada sertipikat elektronik tetap memiliki kekuatan hukum dan kekuatan eksekutorial sebagaimana sertipikat analog. Kedudukan preferen kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tidak mengalami perubahan meskipun media penyimpanan data berubah menjadi elektronik.

Di samping itu, sistem elektronik memungkinkan pencatatan riwayat pertanahan secara lebih tertib. Setiap perubahan data pertanahan seperti peralihan hak, roya, pemecahan bidang, maupun pembebanan Hak Tanggungan akan tercatat secara

otomatis dalam sistem. Kondisi tersebut dapat mengurangi potensi terjadinya pemalsuan dokumen, sertifikat ganda, maupun praktik mafia tanah.

Risiko Sistemik Sertipikat Elektronik Bagi Kreditur Perbankan

Walaupun memberikan berbagai manfaat, penerapan sertipikat elektronik juga menimbulkan sejumlah risiko baru yang sebelumnya tidak ditemukan dalam sistem analog.

Risiko pertama adalah risiko operasional. Ketergantungan terhadap sistem elektronik menyebabkan seluruh aktivitas administrasi pertanahan sangat bergantung pada stabilitas infrastruktur teknologi informasi. Gangguan pada server pusat, kegagalan sistem, maupun kerusakan perangkat lunak berpotensi menghambat akses bank terhadap data agunan yang dimilikinya.

Risiko kedua adalah risiko keamanan siber. Serangan ransomware, hacking, pencurian data, maupun manipulasi data elektronik dapat menimbulkan kerugian yang sangat besar. Risiko ini bersifat sistemik karena apabila terjadi gangguan pada pusat data nasional, maka dampaknya akan dirasakan secara bersamaan oleh seluruh lembaga perbankan yang menggunakan tanah sebagai objek jaminan.

Selain itu, proses migrasi data dari buku tanah analog menuju sistem elektronik juga menimbulkan risiko tersendiri. Kesalahan penginputan data, ketidaksesuaian luas tanah, kesalahan identitas pemegang hak, maupun perbedaan batas bidang tanah dapat menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari.

Berdasarkan hasil penelitian, untuk meminimalisir risiko tersebut Kementerian ATR/BPN melakukan validasi ulang terhadap data fisik dan data yuridis sebelum dilaksanakan alih media. Validasi dilakukan melalui pengukuran ulang, penelitian

data pertanahan, serta penetapan batas bidang tanah agar tingkat akurasi data mencapai kondisi yang optimal.

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Perbankan terhadap Hak Tanggungan Elektronik

Perubahan sistem administrasi pertanahan dari analog menuju digital menimbulkan kebutuhan akan perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak, khususnya kreditur perbankan sebagai pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan hukum tersebut diperlukan untuk menjamin kepastian hukum dan menjaga stabilitas sistem pembiayaan nasional.

Dalam perspektif teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dibedakan menjadi dua bentuk, yaitu perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif.

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa dan memberikan perlindungan sebelum timbulnya kerugian. Dalam konteks sertipikat elektronik, perlindungan preventif diwujudkan melalui pembentukan regulasi, penerapan sistem keamanan informasi, serta validasi data pertanahan sebelum diterbitkannya sertipikat elektronik.

Pemerintah telah menyediakan landasan hukum yang cukup kuat melalui berbagai regulasi yang mengatur penyelenggaraan pendaftaran tanah secara elektronik. Keberadaan regulasi tersebut memberikan kepastian mengenai legalitas sertipikat elektronik dan menjamin bahwa perubahan media dokumen tidak menghilangkan substansi hak atas tanah maupun Hak Tanggungan yang melekat di atasnya.

Perlindungan preventif juga diberikan melalui mekanisme validasi data. Sebelum diterbitkan sertipikat elektronik, Kantor Pertanahan wajib melakukan pemeriksaan dan verifikasi terhadap seluruh data fisik dan yuridis tanah. Validasi tersebut bertujuan memastikan tidak terdapat tumpang tindih kepemilikan, kesalahan data, maupun sengketa yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum di kemudian hari.

Selain itu, sistem elektronik pertanahan dilengkapi dengan berbagai instrumen keamanan, seperti tanda tangan elektronik tersertifikasi, QR Code, hash code, enkripsi data, autentikasi dua faktor, serta sistem backup data. Penggunaan teknologi tersebut dimaksudkan untuk menjaga integritas, keaslian, dan keamanan data pertanahan.

Perlindungan preventif juga terlihat dari adanya kewajiban penerapan prinsip kehati-hatian oleh perbankan. Sebelum menerima sertipikat elektronik sebagai jaminan, bank wajib melakukan verifikasi terhadap status hukum tanah dan memastikan bahwa Hak Tanggungan telah terdaftar secara sah dalam sistem pertanahan elektronik.

2. Perlindungan Hukum Represif

Selain perlindungan preventif, kreditur perbankan juga memperoleh perlindungan hukum represif apabila terjadi sengketa atau pelanggaran hukum yang merugikan hak-haknya sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Secara normatif, kedudukan kreditur pemegang Hak Tanggungan tetap memperoleh hak preferen sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Perubahan bentuk sertipikat dari analog

menjadi elektronik tidak menghilangkan sifat preferen maupun kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan.

Apabila debitur melakukan wanprestasi, bank tetap memiliki hak untuk melaksanakan *parate executie* berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan. Mekanisme tersebut memungkinkan kreditur menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan putusan pengadilan terlebih dahulu.

Selain melalui *parate executie*, kreditur juga dapat menempuh mekanisme *fiat executie* melalui pengadilan negeri apabila terdapat perlawanan atau sengketa terkait pelaksanaan eksekusi. Dalam proses tersebut, sertifikat elektronik tetap memiliki kekuatan pembuktian yang sah karena merupakan dokumen elektronik yang diakui oleh hukum.

Kekuatan pembuktian sertifikat elektronik menjadi aspek yang sangat penting dalam perlindungan hukum represif. Sertifikat elektronik yang dilengkapi tanda tangan elektronik dan sistem keamanan digital memiliki kedudukan sebagai alat bukti autentik dalam proses peradilan.

Namun demikian, dalam praktik masih ditemukan adanya keraguan sebagian aparat penegak hukum terhadap dokumen elektronik. Kondisi ini menunjukkan bahwa harmonisasi regulasi dan peningkatan pemahaman mengenai hukum pembuktian elektronik masih sangat diperlukan.

Perlindungan represif juga dapat dilakukan melalui mekanisme gugatan perdata apabila terjadi kerugian akibat kesalahan administrasi, pemalsuan data elektronik, atau penyalahgunaan sistem pertanahan elektronik. Kreditur yang mengalami

kerugian dapat mengajukan gugatan berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum.

Selain gugatan perdata, perlindungan hukum juga dapat ditempuh melalui Peradilan Tata Usaha Negara apabila sengketa berkaitan dengan keputusan administrasi pertanahan elektronik. Upaya hukum tersebut penting untuk menjamin bahwa setiap tindakan administrasi yang dilakukan dalam sistem elektronik tetap berada dalam koridor hukum dan tidak merugikan hak-hak pihak yang berkepentingan.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap kreditur perbankan dalam sistem sertipikat elektronik pada prinsipnya tetap terjamin. Digitalisasi administrasi pertanahan tidak menghilangkan hak preferen, kekuatan eksekutorial, maupun legitimasi hukum Hak Tanggungan. Akan tetapi, keberhasilan sistem tersebut sangat bergantung pada kemampuan negara dalam menjaga keamanan data, integritas sistem elektronik, serta kepastian hukum dalam penyelesaian sengketa pertanahan di era digital.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang – Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok – Pokok Agraria, isi dan Pelaksanaannya, Jilid 2, Djembatan, Jakarta 2008
- I Gusti Nyoman Guntur, Pendaftaran Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 2014
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Biro Hukum Bagian Advokasi dan Dokumentasi Hukum, Anotasi Putusan Pengadilan Mengenai Pertanahan Tentang Tanah Terlantar, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, Jakarta, 2019
- Lawrence M. Friedman, *American Law: An Introduction, second edition*,
W.W. Norton & Company, inc, New York:, 1998
- M.Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, Mandar Maju, 2010
- Mochtar Kusumaatmadja, Pengantar Ilmu Hukum, Alumni, Bandung, 2001

- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2014
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, IX, Citra Aditya Bakti , 2021.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986
- Suparman Usman, *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*, SUHUD Sentra Utama, 2010.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Hak Tanggungan : Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah- Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Bandung, Alumni, 1999
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Di Indonesia*, Surabaya, Bina Ilmu. 1987
- Purwahid Patrik dan Kashadi, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2006
- Tim Penyusun Kamus Pusat Pembinaan dan Pengembangan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta, 1989
- Veithzal Rivai, *Islamic Financial Management*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008

B. Jurnal, Tesis, dan Desertasi

- Dewi Padusi Daeng Muri, Erna Sri Wibawanti dan Manda Ika Safitri, *Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, Jurnal USM

Law Review Vol 8 No.2 Tahun 2025

Dian Cahyaningrum, Pemberantasan Mafia Tanah, Pusat Penelitian Badan Keahlian DPR RI, Vol.XIII, No.23/I/Puslit/Desember/2021, Jakarta.

Erna Ferika Widyastuti, Kedudukan Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Serta Kantor Pertanahan, Officium Notarium No.3 Vol.1 Desember 2021, Yogyakarta, 2021.

Jomran Pransisto, Perlindungan Hukum Debitur atas Jaminan Tanah dalam Pinjaman Online Studi tentang Prinsip Legalitas Utang di Era Digital, Jurnal Litigasi Amsir, 2025

Kurnia Rheza Randy Adinegoro, “Tantangan Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik di Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia,” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2 Desember 2023)

Mira Novana Ardani, Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional, jurnal *Administrative dan Governance*, Vol. 2 No. 3, Agustus 2019

Muhammad Haekal, Efektivitas Sistem Pembuktian Sederhana Dalam Kepailitan, Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, Serang, 2021

Muhammad Japar, Slamet Riyanto, dan Muhammad Fahrudin, “Analisis Kesiapan Masyarakat Dalam Pelaksanaan Program

Sertifikasi Tanah

Secara Elektronik: Suatu Tinjauan Sosiologi Hukum,” *Rechtsregel Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 1 (2024)

Rainer Bohme, dkk, “Bitcoin: Economics, Technology, and Governance”, *Journal of Economic Perspectives*, Vol. 29 Issue 2, American Economic Association, 2014

Rosmidah, Elizabeth Siregar, dan Dony Yusra Pebrianto, “Sosialisasi E-Sertifikat Tanah Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Indonesia,” *Jurnal Karya Abdi* 5, no. 5 (2021)

Syahril, Muh. A. F. Hukum Informasi dan Transaksi Elektronik. Eureka Media Aksara, 2023, Jakarta

Taufikel Rahman, et al, Konversi Sertipikat Hak Atas Tanah Analog Menjadi Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Barat, Jurnal Ilmiah, Universitas Mataram, Lombok,2025

Tiffany J. Monalu, Tommy F. Sumakul, dan Meiske T. Sondakh, “Kedudukan Yuridis Penerbitan Sertifikat Tanah Ke Sistem Elektronik Sebagai Jaminan Keamanan,” *Lex Privatum XI*, no. 2 2023

C. Peraturan Perundang-Undangan

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas

Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

D. Sumber lainnya

Sudaryanto. W, “Pokok-Pokok Kebijakan Undang-Undang Hak Tanggungan”, Seminar Nasional Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan tanggal 10 April 1996, Fakultas Hukum Universitas Trisakti, Jakarta

<https://www.ox.ac.uk/news/2026-01-05-expert-comment-why-cherish-analogue-digital-age>, diakses pada 28 April 2026

