

**KEPASTIAN HUKUM SETIFIKAT TANAH ELEKTRONIK SEBAGAI OBJEK  
JAMINAN HAK TANGGUNGAN DALAM SISTEM PENDAFTARAN TANAH  
DIGITAL**

Arief Rahman Hakim, M Abdi karo karo, Silvi Aulia Rizqi, Aldafa, Onny Medaline

**Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara**  
E-mail: ariefrh598@gmail.com (Corresponding Auhtor)

**ABSTRAK**

Perkembangan digitalisasi dalam bidang pertanahan melalui penerapan sertipikat elektronik membawa konsekuensi yuridis terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum sertipikat elektronik dalam sistem Hak Tanggungan serta menilai sejauh mana asas kepastian hukum dan asas keadilan telah terpenuhi dalam proses eksekusinya. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan meliputi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertipikat elektronik memiliki kedudukan hukum dan kekuatan pembuktian yang setara dengan sertipikat konvensional selama diterbitkan melalui sistem elektronik yang sah dan dapat diandalkan. Meskipun demikian, dalam praktik pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan masih dijumpai sejumlah kendala, antara lain terkait kesiapan infrastruktur teknologi, mekanisme pembuktian dalam proses peradilan, serta perbedaan pemahaman di kalangan aparat penegak hukum. Kondisi tersebut berpotensi memengaruhi terwujudnya kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pihak yang terlibat. Oleh sebab itu, diperlukan penguatan pengaturan teknis serta harmonisasi penerapan sertipikat elektronik dalam proses pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan.

**Kata Kunci: Kepastian Hukum; Hak Tanggungan; Sertifikat Elektronik**

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Tanah merupakan salah satu objek hukum yang memiliki nilai strategis dalam kehidupan sosial, ekonomi, dan hukum di Indonesia. Sebagai negara hukum, Indonesia menempatkan kepastian hukum atas hak atas tanah sebagai bagian integral dari perlindungan hukum bagi masyarakat. Hal ini ditegaskan dalam Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang mengamanatkan penyelenggaraan pendaftaran tanah guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hak bagi pemegangnya. Pendaftaran tanah menghasilkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 72–74.

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, pemerintah melakukan transformasi digital dalam pelayanan pertanahan melalui penerbitan sertipikat elektronik. Kebijakan ini diwujudkan antara lain melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Sertipikat elektronik pada dasarnya tidak mengubah substansi hak atas tanah, melainkan hanya mengalihkan media pembuktian dari bentuk fisik ke bentuk digital. Peralihan ini dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, serta mencegah praktik pemalsuan dan sengketa pertanahan akibat tumpang tindih data.<sup>2</sup>

Dalam praktik perbankan, tanah merupakan objek jaminan yang paling banyak digunakan karena memiliki nilai yang relatif stabil serta memberikan kekuatan eksekutorial yang kuat melalui lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Melalui Hak Tanggungan, kreditur memperoleh kedudukan yang didahulukan (*droit de préférence*) dibandingkan kreditur lainnya serta kemudahan dalam pelaksanaan eksekusi apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Selain itu, Sertipikat Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial yang memberikan kekuatan hukum setara dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>3</sup>

Permasalahan hukum kemudian muncul ketika objek jaminan Hak Tanggungan dibuktikan dengan sertipikat elektronik. Meskipun dokumen elektronik telah diakui sebagai alat bukti hukum yang sah berdasarkan Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik, dalam praktik eksekusi masih ditemukan keraguan terkait kekuatan pembuktian, mekanisme verifikasi, serta kesiapan aparat penegak hukum dalam menilai keabsahan sertipikat elektronik. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengganggu efektivitas eksekusi jaminan, yang pada akhirnya dapat merugikan kreditur maupun debitur.<sup>4</sup>

Selain aspek kepastian hukum, yaitu pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga harus memperhatikan asas keadilan Eksekusi yang hanya berorientasi pada kepentingan kreditur tanpa memperhatikan hak-hak debitur berpotensi melahirkan ketidakadilan substansif. Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum yang baik harus mampu menyeimbangkan kepastian hukum dan keadilan sebagai nilai dasar hukum. Oleh karena itu, penerapan sertipikat elektronik dalam eksekusi Hak Tanggungan tidak hanya menuntut kejelasan norma dan prosedur, tetapi juga perlindungan hukum yang proporsional bagi para pihak.<sup>5</sup>

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, kajian mengenai asas kepastian hukum dan keadilan dalam eksekusi jaminan Hak Tanggungan berbasis sertipikat elektronik menjadi penting dan relevan untuk dikaji secara mendalam. Perkembangan digitalisasi layanan pertanahan menuntut adanya kepastian mengenai kedudukan hukum sertipikat elektronik, khususnya apakah memiliki kekuatan dan kedudukan yang setara dengan sertipikat analog dalam rezim Hak Tanggungan. Selain itu, perlu dianalisis secara yuridis apakah penggunaan sertipikat elektronik sebagai alat bukti dalam eksekusi

<sup>2</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017), 183.

<sup>3</sup> Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2003), 56–58.

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian Perdata dan Pidana* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020), 214.

<sup>5</sup> Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, translated by Kurt Wilk (Oxford: Oxford University Press, 1950), 107.

jaminan Hak Tanggungan telah memenuhi asas kepastian hukum, baik dari aspek normatif maupun praktik pelaksanaannya. Oleh karena itu, penelitian ini diarahkan untuk memberikan analisis yang komprehensif mengenai kesetaraan kedudukan sertipikat elektronik dengan sertipikat konvensional serta menilai terpenuhinya asas kepastian hukum dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan berbasis elektronik, guna mendukung terwujudnya keadilan dan kepastian hukum dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia

## **B. Rumusan Masalah**

Permasalahan dalam kajian ini dibatasi dalam rumusan masalah, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana Kedudukan Yuridis Sertipikat Elektronik Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan?
2. Bagaimana Penerapan Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Sertipikat Elektronik?

## **C. Metode Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis norma hukum yang mengatur eksekusi jaminan Hak Tanggungan dengan objek berupa sertipikat elektronik. Penelitian hukum normatif dipahami sebagai penelitian yang menempatkan hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat, sehingga fokus kajiannya terletak pada peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, dan putusan pengadilan yang relevan dengan isu hukum yang diteliti.<sup>6</sup> Pendekatan ini digunakan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai kedudukan hukum sertipikat elektronik dalam sistem jaminan kebendaan di Indonesia.

Pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan peraturan perundang-undangan (*statue approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pendekatan peraturan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah dan mengkaji secara sistematis ketentuan hukum yang berkaitan dengan Hak Tanggungan, pendaftaran tanah serta pengakuan dokumen elektronik, khususnya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik beserta perubahannya, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2003 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.<sup>7</sup> Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep kepastian hukum dan keadilan sebagai asas fundamental dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

Bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini terdiri atas bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang relevan dan memiliki kekuatan mengikat. Bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli yang berkaitan dengan hukum jaminan, hukum pertanahan, dan hukum pembuktian. Sementara itu, bahan hukum tersier digunakan sebagai penunjang berupa kamus hukum dan ensiklopedia hukum untuk memperjelas istilah dan konsep yang digunakan

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2017), 35–37.

<sup>7</sup> Werner Menski, *Comparative Law in a Global Context, The Legal Systems of Asia and Africa* (Cambridge University Press, 2006), 16

dalam penelitian.<sup>8</sup>

Teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara menginventarisasi, mengklasifikasi, dan mengkaji bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum tersebut dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode analisis preskriptif-analitis, yaitu menganalisis norma hukum yang berlaku untuk kemudian memberikan argumentasi hukum mengenai penerapan asas kepastian hukum dan keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan berbasis sertipikat elektronik.<sup>9</sup> Hasil analisis diharapkan mampu memberikan rekomendasi konseptual bagi penguatan praktik eksekusi jaminan di era digital.

## Hasil dan Pembahasan

### 1. Kedudukan Yuridis Sertipikat Elektronik Dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan

Sertipikat hak atas tanah merupakan instrumen hukum yang memiliki peran sentral dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Sertipikat diterbitkan sebagai hasil akhir dari pendaftaran tanah yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>10</sup> Dalam doktrin hukum agraria, sertipikat dipandang sebagai alat bukti yang kuat (*strong evidentiary value*) terhadap data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui mekanisme hukum yang sah. Kedudukan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat ini menjadi fondasi utama dalam berbagai hubungan hukum keperdataan, termasuk dalam pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan utang.<sup>11</sup>

Perkembangan teknologi informasi mendorong perubahan paradigma administrasi pertanahan dari sistem konvensional menuju sistem elektronik. Transformasi ini diwujudkan melalui kebijakan digitalisasi pendaftaran tanah yang memungkinkan penerbitan sertipikat dalam bentuk elektronik. Secara konseptual, perubahan media sertipikat dari fisik ke elektronik tidak mengubah substansi hak atas tanah yang melekat di dalamnya. Hak, kewajiban, serta hubungan hukum antara pemegang hak dengan negara tetap bersumber pada norma hukum agraria yang sama. Perubahan tersebut semata-mata bersifat administratif dan teknis, yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, serta keamanan data pertanahan.<sup>12</sup>

Landasan normatif penerbitan sertipikat elektronik ditegaskan dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah. Regulasi ini secara eksplisit menyatakan bahwa dokumen elektronik pertanahan memiliki kekuatan hukum dan kekuatan pembuktian yang sah. Dengan demikian,

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015), 13–14.

<sup>9</sup> Hadjon, Philipus M. “Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia.” *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 17, no. 3 (1987): 219–233.

<sup>10</sup> Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. “Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia.”

*Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 23, no. 2 (2016): 197–214.

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 72–74.

<sup>12</sup> Kusumaatmadja, Mochtar. “Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional.” *Jurnal Hukum & Pembangunan* 6, no. 2 (1976): 1–12.

sertipikat elektronik secara yuridis dipersamakan kedudukannya dengan sertipikat konvensional sepanjang diterbitkan melalui sistem elektronik yang memenuhi prinsip keandalan, keamanan, integritas, dan akuntabilitas. Ketentuan ini merupakan bentuk konkret pengakuan negara terhadap validitas dokumen elektronik dalam bidang pertanahan.<sup>13</sup>

Dalam konteks hukum jaminan, tanah merupakan objek jaminan yang paling dominan digunakan dalam praktik pembiayaan karena nilainya yang relatif stabil dan memiliki mekanisme eksekusi yang jelas. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah memberikan hak preferen kepada kreditur serta jaminan pelunasan piutang apabila debitur cidera janji. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa Sertipikat Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Artinya, eksekusi Hak Tanggungan pada prinsipnya dapat dilakukan tanpa melalui proses gugatan di pengadilan.<sup>14</sup>

Apabila objek Hak Tanggungan dibuktikan dengan sertipikat elektronik, maka secara yuridis normatif tidak terdapat perbedaan kedudukan hukum dibandingkan dengan sertipikat fisik. Kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan tidak terletak pada bentuk sertipikat hak atas tanah, melainkan pada keabsahan perjanjian kredit, akta pemberian Hak Tanggungan, serta pendaftarannya pada sistem pertanahan. Selama seluruh prosedur tersebut dipenuhi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, maka sertipikat elektronik dapat dijadikan dasar yang sah dalam pelaksanaan parate eksekusi maupun eksekusi melalui pelelangan umum. Namun demikian, dalam praktik pelaksanaan eksekusi, masih ditemukan keraguan dan resistensi terhadap penggunaan sertipikat elektronik, khususnya dalam proses pembuktian di hadapan pengadilan maupun dalam tahapan administratif pelaksanaan lelang. Keraguan tersebut umumnya disebabkan oleh belum meratanya pemahaman aparat penegak hukum terhadap dokumen elektronik, serta kekhawatiran terhadap aspek keamanan dan keaslian data digital. Padahal, Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik secara tegas mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan dokumen tertulis.<sup>15</sup>

Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan antara norma hukum (*das sollen*) dan praktik hukum (*das sein*). Secara normatif, sertipikat elektronik telah memiliki legitimasi hukum yang kuat, namun secara empiris implementasinya belum sepenuhnya optimal. Ketidaksinkronan ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya bagi kreditur yang menggantungkan perlindungan haknya pada efektivitas eksekusi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, penguatan kedudukan sertipikat elektronik dalam praktik eksekusi tidak hanya memerlukan kejelasan norma, tetapi juga konsistensi penerapan serta peningkatan kapasitas institusional aparat penegak hukum dan lembaga terkait.

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa sertipikat elektronik secara yuridis normatif memiliki kedudukan hukum yang sah, mengikat, dan setara dengan sertipikat konvensional sebagai dasar eksekusi jaminan Hak Tanggungan. Tantangan yang

---

<sup>13</sup> Werner Menski, *Comparative Law in a Global Context, The Legal Systems of Asia and Africa* (Cambridge: Cambridge University Press, 2006), 16.

<sup>14</sup> Sri Soedewi Masjuchun Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2003), 56–58.

<sup>15</sup> Itok Dwi Kurniaran, "The Establishing Paradigm of Dominus Litis Principle in Indonesian Administrative Justice,"

*Sriwijaya Law Review* 5, no. 1 (2021): 42–55.

dihadapi lebih bersifat implementatif dan teknis, bukan pada aspek legitimasi hukum. Oleh sebab itu, harmonisasi regulasi, integrasi sistem elektronik antar lembaga, serta penguatan pemahaman hukum menjadi prasyarat penting dalam mewujudkan kepastian hukum dalam eksekusi Hak Tanggungan berbasis sertipikat elektronik.

## **2. Penerapan Asas Kepastian Hukum Dan Keadilan Dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Sertipikat Elektronik**

Pada dasarnya, pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan merupakan sarana hukum yang bertujuan untuk menjamin kepastian terpenuhinya hak kreditur sekaligus menjaga keseimbangan perlindungan hukum bagi debitur. Dengan demikian, eksekusi tidak hanya dapat dipandang sebagai tindakan administratif ataupun teknis semata, melainkan sebagai suatu proses hukum yang harus mencerminkan nilai-nilai fundamental dalam hukum, terutama asas kepastian hukum dan asas keadilan. Dalam kaitannya dengan penggunaan sertipikat elektronik sebagai dasar pelaksanaan eksekusi, kedua asas tersebut menjadi semakin penting karena berhubungan erat dengan legitimasi penggunaan sistem elektronik, mekanisme pembuktian berbasis digital, serta perlindungan terhadap hak dan kepentingan para pihak yang terlibat.<sup>16</sup>

Asas kepastian hukum menuntut adanya kejelasan norma, konsistensi penerapan, dan dapat diprediksinya akibat hukum dari suatu tindakan hukum. Dalam kerangka normatif, kepastian hukum terhadap sertipikat elektronik telah memperoleh legitimasi melalui pengakuan negara terhadap dokumen elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah. Pengakuan ini memberikan jaminan bahwa sertipikat elektronik memiliki kedudukan hukum yang setara dengan sertipikat konvensional dalam proses eksekusi Hak Tanggungan. Dengan demikian, secara normatif (*das sollen*), penggunaan sertipikat elektronik seharusnya tidak menimbulkan keraguan dalam pelaksanaan parate eksekusi maupun pelelangan objek jaminan.<sup>17</sup> Meskipun demikian, kepastian hukum tidak semata-mata ditentukan oleh keberadaan norma yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan, tetapi juga sangat dipengaruhi oleh konsistensi penerapannya dalam praktik. Dalam kenyataan hukum (*das sein*), masih terdapat perbedaan sikap dan penafsiran di kalangan aparat penegak hukum terkait penggunaan sertipikat elektronik dalam proses eksekusi. Perbedaan tersebut tampak pada tahap pemeriksaan keabsahan dokumen, penilaian terhadap kekuatan pembuktian di persidangan, hingga koordinasi antarinstansi dalam pelaksanaan lelang. Ketidaksinergian tersebut berpotensi menimbulkan hambatan dalam pelaksanaan eksekusi serta menciptakan ketidakpastian hukum, terutama bagi kreditur yang secara yuridis memperoleh jaminan hak preferen melalui lembaga Hak Tanggungan.<sup>18</sup>

Di sisi lain, penerapan asas kepastian hukum yang terlalu berorientasi pada kepentingan kreditur tanpa mempertimbangkan perlindungan hak debitur juga berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Oleh karena itu, asas keadilan dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan menghendaki agar proses eksekusi dilaksanakan secara proporsional, terbuka, dan dapat dipertanggungjawabkan. Debitur sebagai pihak yang kehilangan objek jaminan tetap berhak memperoleh perlindungan hukum, antara lain melalui

---

<sup>16</sup> Putri, Ria Anggraeni. "Implikasi Digitalisasi Sertipikat Tanah terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal RechtsVinding* 11, no. 1 (2022): 45–62.

<sup>17</sup> Sari, Nanda Putri, dan Ahmad Fauzi. "Kekuatan Pembuktian Dokumen Elektronik dalam Hukum Acara Perdata." *Jurnal Yudisial* 13, no. 3 (2020): 301–320.

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 72–74.

penyampaian informasi yang jelas, kesempatan untuk memenuhi kewajibannya sebelum eksekusi dilakukan, serta hak untuk mengajukan keberatan apabila pelaksanaan eksekusi tidak sesuai dengan prosedur yang berlaku. Dalam konteks penggunaan sertipikat elektronik, aspek perlindungan ini menjadi semakin penting karena sistem berbasis digital belum tentu dipahami secara menyeluruh oleh seluruh pihak yang terlibat.<sup>19</sup>

Dalam kajian teori hukum, terciptanya keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan merupakan syarat penting agar hukum dapat berfungsi secara efektif sekaligus memberikan rasa keadilan. Gustav Radbruch menyatakan bahwa suatu sistem hukum yang hanya menitikberatkan pada kepastian hukum tanpa memperhatikan aspek keadilan berpotensi kehilangan legitimasi moralnya. Oleh sebab itu, penggunaan sertipikat elektronik dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan tidak seharusnya dipahami semata-mata sebagai upaya untuk meningkatkan kecepatan dan efisiensi administrasi. Lebih dari itu, sistem tersebut juga harus dipandang sebagai sarana untuk memperkuat prinsip transparansi dan akuntabilitas dalam proses hukum. Penerapan sistem elektronik yang terintegrasi, terdokumentasi dengan baik, serta dapat diaudit pada dasarnya memiliki peluang besar untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi para pihak, sepanjang pelaksanaannya dilakukan secara konsisten, bertanggung jawab, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>20</sup>

Dengan demikian, penerapan asas kepastian hukum dan keadilan dalam eksekusi jaminan Hak Tanggungan berbasis sertipikat elektronik sangat bergantung pada keselarasan antara norma hukum dan praktik implementasinya. Kepastian hukum menuntut adanya regulasi yang jelas dan konsisten, sedangkan keadilan menuntut adanya perlindungan hukum yang proporsional bagi kreditur dan debitur. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi teknis, peningkatan kapasitas aparat penegak hukum, serta integrasi sistem elektronik antar lembaga agar eksekusi Hak Tanggungan berbasis sertipikat elektronik dapat berjalan secara efektif, pasti, dan berkeadilan.

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Sertipikat tanah dalam bentuk elektronik secara yuridis normatif tetap memiliki kekuatan hukum yang sah dan mengikat, serta berkedudukan setara dengan sertipikat konvensional sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah maupun sebagai dasar pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan, sepanjang proses penerbitan dan pendaftarannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penggunaan sertipikat elektronik dalam pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan pada prinsipnya telah mencerminkan terpenuhinya asas kepastian hukum karena didukung oleh pengakuan terhadap dokumen elektronik serta penerapan sistem pendaftaran tanah yang berbasis digital.

Namun demikian, dalam praktik masih dijumpai berbagai kendala implementasi, antara lain perbedaan pemahaman di antara aparat penegak hukum, belum optimalnya integrasi sistem elektronik antar lembaga, serta adanya keraguan dalam menilai kekuatan pembuktian dokumen elektronik. Kondisi tersebut berpotensi menghambat efektivitas pelaksanaan eksekusi. Oleh karena itu, untuk mewujudkan asas keadilan secara optimal,

---

<sup>19</sup> Wignarajah, Dinesha. "Digital Land Registration and Legal Certainty: Comparative Perspectives." *Asian Journal of Comparative Law* 14, no. 2 (2019): 267–289.

<sup>20</sup> Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, translated by Kurt Wilk (Oxford: Oxford University Press, 1950), 107

diperlukan pelaksanaan prosedur eksekusi yang transparan, akuntabel, dan proporsional sehingga kepentingan kreditur dan debitur dapat terlindungi secara seimbang. Di samping itu, penguatan regulasi teknis serta peningkatan kapasitas kelembagaan juga menjadi langkah penting guna mendukung terlaksananya eksekusi Hak Tanggungan berbasis sertipikat elektronik yang mampu memberikan kepastian hukum sekaligus rasa keadilan bagi para pihak.

### Daftar Pustaka

- Fuady, Munir. *Teori Hukum Pembuktian Perdata dan Pidana*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2020. Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2008.
- Kurniaran, Itok Dwi. "The Establishing Paradigm of Dominus Litis Principle in Indonesian Administrative Justice." *Sriwijaya Law Review* 5, no. 1 (2021): 42–55.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2017.
- Menski, Werner. *Comparative Law in a Global Context: The Legal Systems of Asia and Africa*. Cambridge: Cambridge University Press, 2006.
- Radbruch, Gustav. *Legal Philosophy*. Translated by Kurt Wilk. Oxford: Oxford University Press, 1950.
- Salim HS. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2017. Soekanto, Soerjono, dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2015.
- Sofwan, Sri Soedewi Masjchun. *Hukum Jaminan di Indonesia*. Yogyakarta: Liberty, 2003.
- Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 23, no. 2 (2016): 197–214.
- Hadjon, Philipus M. "Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 17, no. 3 (1987): 219–233.
- Kusumaatmadja, Mochtar. "Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 6, no. 2 (1976): 1–12.
- Putri, Ria Anggraeni. "Implikasi Digitalisasi Sertipikat Tanah terhadap Kepastian Hukum Hak Atas Tanah." *Jurnal RechtsVinding* 11, no. 1 (2022): 45–62.
- Sari, Nanda Putri, dan Ahmad Fauzi. "Kekuatan Pembuktian Dokumen Elektronik dalam Hukum Acara Perdata." *Jurnal Yudisial* 13, no. 3 (2020): 301–320.
- Wignarajah, Dinesha. "Digital Land Registration and Legal Certainty: Comparative Perspectives." *Asian Journal of Comparative Law* 14, no. 2 (2019): 267–289.