

ASAS KEPASTIAN HUKUM DAN KEADILAN DALAM EKSEKUSI JAMINAN HAK TANGGUNGAN BERUPA SERTIPIKAT ELEKTRONIK

Drajat Satrio Husodo¹, Bambang Santoso², Ayub Torry Satriyo Kusumo³

¹²³ Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret

Email korespondensi: Drajatsatriohusodo@student.uns.ac.id

Abstrak: Transformasi digital dalam bidang pertanahan melalui penerbitan sertipikat elektronik menimbulkan implikasi yuridis terhadap pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan hukum sertipikat elektronik dalam sistem Hak Tanggungan serta menilai terpenuhinya asas kepastian hukum dan keadilan dalam pelaksanaan eksekusinya. Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. 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 sepanjang diterbitkan melalui sistem elektronik yang andal dan sah. Namun, dalam praktik eksekusi Hak Tanggungan, masih terdapat tantangan terkait kesiapan infrastruktur, mekanisme pembuktian di pengadilan, dan pemahaman aparat penegak hukum, yang berpotensi memengaruhi kepastian hukum dan rasa keadilan bagi para pihak. Oleh karena itu, diperlukan penguatan regulasi teknis dan harmonisasi penerapan sertipikat elektronik dalam proses eksekusi Hak Tanggungan.

Kata Kunci: Kepastian Hukum; Hak Tanggungan; Sertipikat Elektronik

Abstract: Digital transformation in the field of land through the issuance of electronic certificates has legal implications for the execution of mortgage rights. This study aims to analyze the legal position of electronic certificates in the mortgage system and assess the fulfillment of the principles of legal certainty and justice in their execution. This study is a normative legal study with a regulatory and conceptual approach. The legal materials used include Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, the Electronic Information and Transaction Law, and Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 3 of 2023 concerning the Issuance of Electronic Documents in Land Registration Activities. The results of the study show that electronic certificates have the same legal status and evidentiary value as conventional certificates as long as they are issued through a reliable and valid electronic system. However, in the practice of executing mortgage rights, there are still challenges related to infrastructure readiness, mechanisms of evidence in court, and the understanding of law enforcement officials, which have the potential to affect legal certainty and a sense of justice for the parties. Therefore, it is necessary to strengthen technical regulations and harmonize the application of electronic certificates in the process of executing mortgage rights.

Keywords: Legal Certainty; Mortgage Rights; Electronic Certificates

1. Pendahuluan

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 sertifikat sebagai alat bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.¹

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, pemerintah melakukan transformasi digital dalam pelayanan pertanahan melalui penerbitan sertifikat 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. Sertifikat 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.²

Dalam praktik perbankan, tanah merupakan objek jaminan yang paling dominan karena nilainya relatif stabil dan memiliki 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. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de préférence*) kepada kreditur serta kemudahan eksekusi apabila debitur wanprestasi. Sertifikat Hak Tanggungan bahkan memuat titel eksekutorial yang memberikan kekuatan yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.³

Permasalahan hukum kemudian muncul ketika objek jaminan Hak Tanggungan dibuktikan dengan sertifikat 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 sertifikat elektronik. Kondisi ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum dan mengganggu efektivitas eksekusi jaminan, yang pada akhirnya dapat merugikan kreditur maupun debitur.⁴

Selain aspek kepastian hukum, pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan juga harus memperhatikan asas keadilan. Eksekusi yang hanya berorientasi pada kepentingan kreditur tanpa memperhatikan hak-hak debitur berpotensi melahirkan ketidakadilan substantif. Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum yang baik

¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djambatan, 2008), 72–74.

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

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

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

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.⁵

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 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.

2. Metode

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.⁶ 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 (*statute 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 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.⁷ Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep kepastian hukum dan keadilan sebagai asas fundamental dalam pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan.

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

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

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

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 dalam penelitian.⁸

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.⁹ Hasil analisis diharapkan mampu memberikan rekomendasi konseptual bagi penguatan praktik eksekusi jaminan di era digital.

3. Kedudukan Hukum Sertipikat Elektronik dalam 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.¹⁰ 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.¹¹

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

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

⁹ Hadjon, Philipus M. "Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* 17, no. 3 (1987): 219–233.

¹⁰ Butarbutar, Elisabeth Nurhaini. "Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah dalam Sistem Hukum Agraria Indonesia." *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM* 23, no. 2 (2016): 197–214.

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

sama. Perubahan tersebut semata-mata bersifat administratif dan teknis, yang bertujuan untuk meningkatkan efisiensi, transparansi, serta keamanan data pertanahan.¹²

Landasan normatif penerbitan sertifikat 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, sertifikat elektronik secara yuridis dipersamakan kedudukannya dengan sertifikat 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.¹³

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 Sertifikat 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.¹⁴

Apabila objek Hak Tanggungan dibuktikan dengan sertifikat elektronik, maka secara yuridis normatif tidak terdapat perbedaan kedudukan hukum dibandingkan dengan sertifikat fisik. Kekuatan eksekutorial Hak Tanggungan tidak terletak pada bentuk sertifikat 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 sertifikat 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 sertifikat 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

¹² Kusumaatmadja, Mochtar. "Fungsi dan Perkembangan Hukum dalam Pembangunan Nasional." *Jurnal Hukum & Pembangunan* 6, no. 2 (1976): 1–12.

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

¹⁴ Sri Soedewi Masjchun Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia* (Yogyakarta: Liberty, 2003), 56–58.

elektronik sebagai alat bukti hukum yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan dokumen tertulis.¹⁵

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 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.

4. Penerapan Asas Kepastian Hukum dan Keadilan dalam Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Berbasis Sertipikat Elektronik

Pelaksanaan eksekusi jaminan Hak Tanggungan pada hakikatnya merupakan instrumen hukum untuk menjamin kepastian pemenuhan hak kreditur sekaligus menjaga keseimbangan perlindungan hukum bagi debitur. Oleh karena itu, eksekusi tidak dapat dipahami semata-mata sebagai tindakan administratif atau teknis, melainkan sebagai proses hukum yang harus mencerminkan nilai-nilai dasar hukum, khususnya asas kepastian hukum dan asas keadilan. Dalam konteks penerapan sertipikat elektronik sebagai dasar eksekusi, kedua asas tersebut memperoleh relevansi yang semakin signifikan karena berkaitan langsung dengan legitimasi sistem elektronik, mekanisme pembuktian digital, serta perlindungan hak para pihak.¹⁶

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 pelaksanaanparate eksekusi maupun pelelangan

¹⁵ Itok Dwi Kurniaran, "The Establishing Paradigm of Dominus Litis Principle in Indonesian Administrative Justice," *Sriwijaya Law Review* 5, no. 1 (2021): 42–55.

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

objek jaminan.¹⁷ Namun demikian, kepastian hukum tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma tertulis, tetapi juga oleh konsistensi penerapannya dalam praktik. Dalam realitas hukum (*das sein*), masih ditemukan perbedaan sikap dan penafsiran aparat penegak hukum terhadap penggunaan sertipikat elektronik dalam proses eksekusi. Perbedaan tersebut terlihat dalam tahapan verifikasi keabsahan dokumen, penilaian kekuatan pembuktian di pengadilan, serta koordinasi antarinstansi dalam pelaksanaan lelang. Ketidaksinkronan ini berpotensi menghambat pelaksanaan eksekusi dan menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya bagi kreditur yang secara hukum dijamin hak preferennya melalui lembaga Hak Tanggungan.¹⁸ Di sisi lain, penerapan asas kepastian hukum yang terlalu menitikberatkan pada kepentingan kreditur tanpa memperhatikan perlindungan hak debitur berpotensi melahirkan ketidakadilan. Asas keadilan dalam eksekusi Hak Tanggungan menuntut agar pelaksanaan eksekusi dilakukan secara proporsional, transparan, dan akuntabel. Debitur sebagai pihak yang kehilangan objek jaminan tetap harus memperoleh perlindungan hukum, baik dalam bentuk pemberian informasi yang memadai, kesempatan untuk melunasi kewajiban, maupun mekanisme keberatan terhadap pelaksanaan eksekusi yang tidak sesuai prosedur. Dalam konteks sertipikat elektronik, perlindungan tersebut menjadi semakin penting mengingat sifat sistem digital yang berpotensi tidak dipahami secara utuh oleh seluruh pihak.¹⁹

Dalam perspektif teori hukum, keseimbangan antara kepastian hukum dan keadilan merupakan prasyarat bagi terwujudnya hukum yang berfungsi secara efektif dan berkeadilan. Gustav Radbruch menegaskan bahwa hukum yang hanya menekankan kepastian hukum tanpa mempertimbangkan keadilan dapat kehilangan legitimasi moralnya. Oleh karena itu, penerapan sertipikat elektronik dalam eksekusi Hak Tanggungan seharusnya tidak hanya dipandang sebagai sarana percepatan dan efisiensi, tetapi juga sebagai instrumen untuk memperkuat transparansi dan akuntabilitas. Sistem elektronik yang terintegrasi, terdokumentasi, dan dapat diaudit justru memiliki potensi besar untuk meningkatkan perlindungan hukum bagi para pihak apabila diterapkan secara konsisten dan bertanggung jawab.²⁰

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.

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

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

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

²⁰ Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, translated by Kurt Wilk (Oxford: Oxford University Press, 1950), 107.

5. Kesimpulan

Sertipikat elektronik secara yuridis normatif memiliki kedudukan hukum yang sah, mengikat, dan setara dengan sertipikat konvensional sebagai alat bukti hak atas tanah sekaligus sebagai dasar eksekusi jaminan Hak Tanggungan, sepanjang diterbitkan dan didaftarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penerapan sertipikat elektronik dalam eksekusi Hak Tanggungan pada prinsipnya telah memenuhi asas kepastian hukum karena didukung oleh pengakuan normatif terhadap dokumen elektronik dan sistem pendaftaran tanah berbasis digital. Namun demikian, dalam praktik masih ditemukan kendala implementatif berupa perbedaan pemahaman aparat penegak hukum, keterbatasan integrasi sistem elektronik antar lembaga, serta keraguan dalam mekanisme pembuktian, yang berpotensi mengurangi efektivitas eksekusi. Oleh karena itu, agar asas keadilan juga dapat terwujud secara optimal, diperlukan penerapan prosedur eksekusi yang transparan, akuntabel, dan proporsional guna melindungi kepentingan kreditur dan debitur secara seimbang, disertai penguatan regulasi teknis dan peningkatan kapasitas institusional sebagai prasyarat terwujudnya eksekusi Hak Tanggungan berbasis sertipikat elektronik yang pasti dan berkeadilan.

References

- 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.