

**PEMANFAATAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT
PEMBUKTIAN DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DI
INDONESIA**

Skripsi

Oleh

RIZKA OKTA VIONI

2212011220



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2026

ABSTRAK

PEMANFAATAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DI INDONESIA

Oleh

RIZKA OKTA VIONI

Kemajuan teknologi digital telah mendorong transformasi di berbagai sektor, termasuk hukum pertanahan di Indonesia melalui kebijakan sertifikat tanah elektronik berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021. Perubahan dari dokumen fisik menuju digital ini membawa tantangan yuridis terhadap doktrin hukum acara perdata konvensional yang selama ini mengandalkan tanda tangan basah dan segel fisik sebagai indikator keautentikan. Permasalahan yang dikaji oleh penulis adalah kedudukan sertifikat tanah elektronik sebagai alat pembuktian dalam perjanjian hutang piutang menurut hukum perdata Indonesia, dan kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam pembuktian perjanjian hutang piutang di persidangan perdata.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan tipe deskriptif. Pendekatan masalah dilakukan melalui pendekatan perundang-undangan. Data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan. Seluruh data dianalisis secara kualitatif dengan metode analisis isi (*content analysis*) untuk menemukan jawaban atas kedudukan dan kekuatan pembuktian dokumen elektronik dalam sistem hukum positif Indonesia.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa sertifikat tanah elektronik berkedudukan sebagai akta autentik digital yang sah serta memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, setara dengan sertifikat analog sebagaimana diatur dalam Pasal 5 Undang-Undang Informasi dan Transaksi Elektronik. Dalam perjanjian hutang piutang, sertifikat tanah elektronik berfungsi sebagai objek jaminan yang memberikan perlindungan hukum preventif bagi kreditur melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el). Dalam persidangan perdata, sertifikat tanah elektronik memiliki kekuatan pembuktian sebagai alat bukti surat sekaligus alat bukti elektronik, dengan tingkat kepercayaan yang tinggi karena dijamin oleh sistem keamanan digital melalui tanda tangan elektronik dan QR Code yang memastikan keutuhan, keaslian, serta kepastian nirsangkal (*non-repudiation*).

Kata kunci: *Sertifikat Tanah Elektronik, Alat Pembuktian, Perjanjian Hutang Piutang.*

ABSTRACT

THE UTILIZATION OF ELECTRONIC LAND CERTIFICATES AS EVIDENCE IN DEBT AND RECEIVABLE AGREEMENTS IN INDONESIA

By

RIZKA OKTA VIONI

The advancement of digital technology has driven transformation across various sectors, including land law in Indonesia through the implementation of electronic land certificates based on Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency Number 1 of 2021. This transition from physical documents to digital formats presents juridical challenges to conventional civil procedural law doctrines, which have traditionally relied on handwritten signatures and physical seals as indicators of authenticity. The issues examined in this study concern the legal standing of electronic land certificates as evidence in loan agreements under Indonesian civil law, as well as their evidentiary strength in civil court proceedings.

This research employs a normative legal method with a descriptive approach. The problem is analyzed using a statutory approach. The data used are secondary data consisting of primary, secondary, and tertiary legal materials collected through library research. All data are analyzed qualitatively using content analysis to determine the legal position and evidentiary strength of electronic documents within the Indonesian positive law system.

The results show that electronic land certificates have the status of valid digital authentic deeds with perfect and binding evidentiary strength, equivalent to conventional certificates as stipulated in Article 5 of the Law on Electronic Information and Transactions. In debt agreements, electronic land certificates function as collateral objects that provide preventive legal protection for creditors through the Electronic Mortgage System (HT-el). In civil court proceedings, electronic land certificates serve as both documentary evidence and electronic evidence, possessing a high level of reliability as they are secured by digital systems through electronic signatures and QR codes, ensuring integrity, authenticity, and non-repudiation.

Keywords: *Electronic Land Certificates, Evidence, Loan Agreements.*

**PEMANFAATAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT
PEMBUKTIAN DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DI
INDONESIA**

Oleh

Rizka Okta Vioni

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar

SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan

Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG**

2026

Judul Skripsi : **PEMANFAATAN SERTIFIKAT TANAH ELEKTRONIK SEBAGAI ALAT PEMBUKTIAN DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DI INDONESIA**

Nama Mahasiswa : **Rizka Okta Vioni**

Nomor Pokok Mahasiswa : 2212011220

Program Studi : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum



Dewi Septiana, S.H., M.H.
NIP 198009192005012003

Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H.
NIP 199201172022032005

2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.
NIP 197404132005011001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

Ketua : **Dewi Septiana, S.H., M.H.**

Sekretaris/Anggota : **Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H.**

Penguji Utama : **Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H.**

2. Dekan Fakultas Hukum

Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi : **Selasa, 21 April 2026**



Three handwritten signatures are present on the right side of the document. The top signature is in black ink, the middle one is in blue ink, and the bottom one is in black ink. Each signature is written over a horizontal line.

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Rizka Okta Vioni
Npm : 2212011220
Bagian : Hukum Keperdataan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Pemanfaatan Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Pembuktian Dalam Perjanjian Hutang Piutang di Indonesia”** adalah benar-benar karya saya sendiri dan bukan hasil plagiat sebagai mana telah diatur dalam Pasal 18 Ayat (2) huruf c dan Pasal 19 Ayat (5) Peraturan Rektor Universitas Lampung Nomor 12 Tahun 2025 tentang Peraturan Akademik. Semua hasil tulisan yang tertuang dalam skripsi ini telah mengikuti kaidah penulisan karya ilmiah Universitas Lampung. Apabila dikemudian hari terbukti bahwa skripsi ini merupakan hasil salinan atau dibuat orang lain, kecuali disebutkan dalam catatan kaki dan daftar pustaka, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan ketentuan akademik yang berlaku.

Bandar Lampung, 21 April 2026



Rizka Okta Vioni
2212011220

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Rizka Okta Vioni, dilahirkan di Kota Bandar Lampung pada tanggal 24 Oktober tahun 2003. Penulis merupakan anak kedua dari dua bersaudara, pasangan Bapak Supriyanto dan Ibu Poniyeem.

Penulis memulai Pendidikan formal di Taman Kanak Kanak TK PGRI Sukarame Bandar Lampung pada tahun 2010. Kemudian penulis melanjutkan Pendidikan di Sekolah Dasar Negeri 1 WayDadi Sukarame Bandar Lampung dan lulus pada tahun 2016, lalu Penulis melanjutkan Pendidikan di Sekolah Menengah Pertama yang ditempuh di SMP Negeri 29 Bandar Lampung dan lulus pada tahun 2019. Selanjutnya penulis melanjutkan Pendidikan Sekolah Menengah Atas yang ditempuh di SMA Negeri 5 Bandar Lampung dan lulus pada tahun 2022. Pada tahun yang sama, Penulis melanjutkan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung, program Pendidikan Strata 1 (s1) melalui jalur Seleksi Nasional Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SNPTN) pada tahun 2022.

Selama menyandang status sebagai mahasiswa, penulis aktif berorganisasi dalam organisasi mahasiswa yaitu, sebagai anggota muda Pusat Bantuan Hukum (PSBH) dan mengikuti perlombaan *Internal Moot Court Competition (IMCC)* piala Prof. Sunarto yang diselenggarakan oleh UKM-PSBH sendiri. Dalam perlombaan penulis dan team penulis (*Justa Causa*) menyandang juara 3. Kemudian penulis juga mengikuti UKM-FOSSI (Forum Organisasi Silaturahmi Studi Islam) dan menjabat sebagai Sekretaris Departemen Humas Fossi FH Unila pada tahun 2024. Selain organisasi tingkat Fakultas penulis juga mengikuti organisasi tingkat Universitas yaitu DPM U KBM Unila sebagai legislator muda 2023 dan sebagai staff DPM 2024. Kemudian penulis juga aktif dalam kepanitiaan Seminar Nasional dan pernah menjadi panitia dalam acara rapat rutin Fakultas Hukum Universitas Lampung.

MOTO

“Dan bersabarlah kamu, sesungguhnya janji Allah adalah benar”

(Q.S. Ar-Rum: 60)

“Hukum harus mampu mengikuti perkembangan masyarakat”

- Satjipto Raharjo

“Jadilah orang yang baik, baik hatinya, baik tutur katanya, dan baik perilakunya”

- Oni

"Fase tersulit dalam hidup bukan datang untuk menjatuhkan, tapi untuk menunjukkan seberapa jauh kamu bisa bertahan dan berkembang."

- Rizka Okta Vioni

PERSEMBAHAN



Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas karunia rahmat dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini, dan dengan segala kerendahan hati kupersembahkan skripsi ini kepada:

Kedua Orang Tuaku, Ayah dan Ibu Tercinta

Yang senantiasa membesarkan, mendidik, membimbing, mendoakan dan mendukung penulis dalam situasi apapun. Terimakasih atas semua cinta dan kasih sayang yang luar biasa sehingga penulis bisa menjadi seseorang yang memiliki semangat untuk menggapai cita-cita.

Terimakasih untuk Bunu, Ibuku tersayang yang selalu memotivasi Rizka dalam hal kebaikan, yang selalu percaya bahwa Rizka mampu dan bisa dalam setiap hal. Hidupku selalu dikelilingi doa dan kasih sayang ibu dan ayah yang tak pernah henti dan tak akan pernah terganti.

Terima kasih atas segala dukungan dan pengorbanan untukku menjadi orang yang berguna dimasa yang akan datang. Semoga kelak Rizka dapat terus menjadi anak yang membanggakan ibu dan ayah. Semoga Allah selalu memberikan Kesehatan, kebahagiaan, dan umur yang panjang serta lindungannya untuk ibu dan ayah.

SANWACANA

Assalamu'alaikum, Wr. Wb. Alhamdulillahirabbil'alamin. Puji syukur kehadiran Allah SWT atas limpahan rahmat, taufik serta hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **Pemanfaatan Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Alat Pembuktian Dalam Perjanjian Hutang Piutang di Indonesia** sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penyelesaian skripsi ini tidak terlepas dari bantuan, bimbingan, saran dan dukungan dari berbagai pihak, baik secara langsung maupun tidak langsung sehingga penyusunan skripsi ini berjalan dengan baik. Maka pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada:

1. Bapak Dr. M. Fakhri, S.H., M.S. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung;
2. Bapak Dr. Ahmad Zazili, S.H., M.H. selaku ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung dan selaku Pembahas 1 yang telah meluangkan waktunya untuk mengoreksi, memberikan saran dan arahan serta ilmunya kepada penulis untuk menyempurnakan skripsi ini dengan sebaik-baiknya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
3. Bapak M. Wendy Trijaya, S.H., M.Hum. selaku Sekretaris Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Ibu Dewi Septiana, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing I yang telah membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini, terima kasih atas kesediaannya selalu meluangkan waktu untuk memberikan arahan, masukan, dan membimbing penulis disela-sela kesibukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;
5. Ibu Nenny Dwi Ariani, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing penulis dalam penulisan skripsi ini, terima kasih atas kesediaannya

selalu meluangkan waktu untuk memberikan arahan, masukan, motivasi, dan pengertiannya disela-sela kesibukannya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini;

6. Ibu Sayyidah Sekar Dewi Kulsum, S.H., M.H. selaku Dosen Pembahas II yang telah meluangkan waktunya untuk mengoreksi, memberikan saran dan arahan serta ilmunya kepada penulis untuk menyempurnakan skripsi ini dengan sebaik-baiknya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan baik;
7. Ibu Sri Sulastuti, S.H., M. Hum. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah membantu dan memberi arahan selama penulis menempuh Pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
8. Seluruh Dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis dan pengalaman yang sangat berharga bagi penulis selama menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Lampung;
9. Kedua orang tua tersayang yang senantiasa mencurahkan kasih sayang, motivasi, serta doa dan ridho yang tiada putusnya. Dukungan moral dan spiritual mereka menjadi kekuatan utama bagi penulis untuk menjalani kehidupan dengan baik hingga akhirnya mampu menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
10. Keluarga besar UKM-F FOSSI FH Unila, khususnya Kabinet Pelintas Badai 2024, terima kasih telah menjadi wadah sekaligus rumah bagi penulis untuk tumbuh dan berkembang dalam bingkai kekeluargaan. Terima kasih atas segala kebaikan dan momen kebersamaan yang telah terukir; semua itu akan selalu menjadi bagian berharga dalam perjalanan penulis.
11. Sahabatku: Raisya Qianisa Nabilla, Selpina Pebriyanti, dan Duwi Anjelia, terima kasih telah menjadi sistem pendukung terbaik, tempat berbagi cerita, serta pemberi semangat yang luar biasa bagi penulis. Terima kasih atas segala bantuan, waktu, dan kebersamaan sehingga perjalanan kuliah ini terasa lebih ringan dan bermakna;
12. Teman-teman *Sister Fillah*: Eliya Widiyana, Nabilah Adzra, Siti Nikmah Al Azizah, Nasywa Nurfadila, Illiyin Haqiqi, Lutfia Rima Dania, Winda Wahyu

Ningsih, Rahma Amalia, Radhiah Zahrahmah, dan Meilani Efendi; terima kasih telah menjadi bagian berharga dari perjalanan ini, memberikan motivasi, serta meluangkan waktu untuk menemani penulis tumbuh selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.

13. Teman-teman seperjuangan sejak awal kuliah: Meliana Citra, Tias Eka Putri, Dwi Ayu Wulandari, Fitri Nurfadilah dan Febri Heriyanto; terimakasih telah menjadi teman baik yang mewarnai masa awal perkuliahan memberikan dukungan hingga sampai di titik ini.
14. Tim Perlombaan, *Internal Moot Court Competition (IMCC)* Piala Prof. Sunarto, khususnya Kelompok *Justa Causa*, terima kasih telah menjadi wadah belajar yang luar biasa bagi penulis dalam mendalami simulasi persidangan dan memahami dunia peradilan. Pengalaman berharga sebagai saksi ahli serta ilmu yang didapat selama 30 hari masa karantina merupakan pembelajaran yang sangat berkesan. Terima kasih atas kerja keras seluruh anggota tim sehingga *Justa Causa* berhasil meraih Juara 3 dalam ajang tersebut.
15. Teman-teman Kuliah Kerja Nyata (KKN): Najwa, Rani, Adel, Mesa, Fadil dan Kevin; terima kasih telah memberikan banyak pelajaran berharga dan pengalaman yang tak terlupakan selama 30 hari masa pengabdian di Desa Endang Rejo Kecamatan Seputih Agung, Kabupaten Lampung Tengah. Terima kasih atas setiap momen kebersamaan dan kerja sama luar biasa yang telah kita lalui bersama selama di lokasi KKN.
16. Semua Pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah membantu dalam penyelesaian skripsi ini, terima kasih atas semua bantuan dan dukungannya;
17. Kepada diri saya sendiri, Rizka Okta Vioni terima kasih atas segala perjuangan, kesabaran, dan ketekunan dalam menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung hingga dapat menyelesaikan skripsi ini.
18. Almamater tercinta, Fakultas Hukum Universitas Lampung yang telah memberikan ruang bagi penulis untuk belajar dan menimba ilmu sedari mahasiswa baru hingga sampai menjadi Sarjana.

Akhir kata, penulis menyadari masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki. Oleh karena itu, kritik, saran dan masukan yang membangun dari berbagai pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung, 21 April 2026

Penulis,

Rizka Okta Vioni

DAFTAR ISI

	Halaman
ABSTRAK	i
ABSTRACT	ii
HALAMAN JUDUL	iii
MENGESAHKAN	v
PERNYATAAN	vi
RIWAYAT HIDUP	vii
MOTO	viii
PERSEMBAHAN	ix
SANWACANA	x
DAFTAR ISI	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvii
I. PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Ruang Lingkup Penelitian.....	4
1.4 Tujuan Penelitian	5
1.5 Kegunaan Penelitian	5
II. TINJAUAN PUSTAKA	7
2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Hutang Piutang	7
2.1.1 Pengertian Perjanjian	7
2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian	9
2.1.3 Pengertian dan Karakteristik Perjanjian Hutang Piutang	12
2.2 Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah.....	15
2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah	15
2.2.2 Sertifikat Tanah sebagai Bukti Hak	18

2.3	Sertifikat Tanah Elektronik.....	19
2.3.1	Pengertian dan Dasar Hukum Sertifikat Tanah Elektronik	19
2.3.2	Proses Penerbitan dan Karakteristik Sertifikat Tanah Elektronik	21
2.3.3	Perbedaan Sertifikat Tanah Elektronik dan Sertifikat Tanah Konvensional.....	22
2.4	Tinjauan Umum tentang Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata	24
2.4.1	Pengertian dan Macam-macam Alat Bukti	24
2.4.2	Alat Bukti Surat dan Alat Bukti Elektronik.....	26
2.5	Kerangka Pikir	28
III. METODE PENELITIAN		30
3.1	Jenis Penelitian.....	30
3.2	Tipe Penelitian	31
3.3	Pendekatan Masalah.....	31
3.4	Data dan Sumber Data Penelitian	32
3.5	Metode Pengumpulan Data.....	33
3.6	Metode Pengolahan Data	34
3.7	Analisis Data.....	34
IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....		36
4.1	Kedudukan Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Alat Pembuktian dalam Perjanjian Hutang Piutang	36
4.1.1	Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Dokumen dan Alat Bukti Elektronik	36
4.1.2	Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Objek Jaminan dalam Perjanjian Hutang Piutang.....	40
4.2	Kekuatan Pembuktian Sertifikat Tanah Elektronik dalam Pembuktian Perjanjian Hutang Piutang di Persidangan Perdata	44
4.2.1	Sertifikat Tanah Elektronik sebagai Alat Bukti Surat dan Alat Bukti Elektronik dalam Persidangan	44
4.2.2	Kekuatan Pembuktian Formil dan Materiil Sertifikat Tanah Elektronik	49
4.2.3	Analisis Perlindungan Hukum dalam Pemanfaatan Sertifikat Elektronik	52

4.2.4. Analisis Kasus Pemanfaatan Sertifikat Tanah Elektronik dalam Pembuktian Perjanjian Hutang Piutang	56
4.3 Analisis Yuridis Mekanisme Penyelesaian Sengketa dalam Pemanfaatan Sertifikat Elektronik	59
V. PENUTUP	63
5.1 Simpulan	63
5.2 Saran	64

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR LAMPIRAN

LAMPIRAN 1 Contoh Bentuk Sertifikat Tanah Elektronik..... 72

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi di era digital saat ini telah mengalami kemajuan yang pesat. Kemajuan teknologi secara khusus telah banyak mempengaruhi tata cara kehidupan di dalam masyarakat. Hal ini membuat teknologi informasi dan transaksi elektronik menjadi ujung tombak era globalisasi yang kini melanda hampir di seluruh dunia, kemajuan teknologi pada akhirnya akan mengubah tatanan organisasi dan hubungan sosial kemasyarakatan. Berkembangnya teknologi digital juga yang telah mengakibatkan terjadi keterpaduan ataupun konvergensi dalam perkembangan teknologi informasi, media dan telekomunikasi.¹

Kemajuan teknologi adalah sesuatu yang tidak bisa dihindari dalam kehidupan ini, karena kemajuan teknologi akan berjalan sesuai dengan kemajuan ilmu pengetahuan.² Oleh karena itu, era digital saat ini disebut Era Disrupsi Digital. Disrupsi digital merupakan perubahan secara besar-besaran yang menandai sebuah era dari yang sifatnya Offline ke Online.³ Dalam hal ini, informasi yang dulunya terdapat dalam bentuk fisik seperti tulisan tangan atau gambar, diproses menjadi format elektronik yang lebih mudah diolah, diterima, dan disebarluaskan melalui media digital.⁴

Perubahan tersebut tidak hanya berdampak pada bidang ekonomi dan sosial, tetapi juga membawa implikasi signifikan terhadap sistem hukum. Hukum dituntut untuk

¹ Suci Febrianti "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik," *Indonesian Notary*: Vol. 3, No. 3, Article 9 (2021): hlm. 197.

² Muhamad Ngafifi "Kemajuan teknologi dan pola hidup manusia dalam perspektif sosial budaya." *Jurnal Pembangunan Pendidikan: Fondasi dan Aplikasi*: Vol. 2, No. 1 (2014): hlm. 34.

³ Qisthi Fauziyyah Sugianto, Widhi Handoko, "Peluang dan Tantangan Calon Notaris Dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital." *Notarius*, Vol. 12, No. 2 (2019): hlm. 657.

⁴ Martati Badruli dkk, "*Implementasi Administrasi Digital*." (Yogyakarta: K-Media, 2024), hlm. 61.

mampu menyesuaikan diri dengan perkembangan teknologi agar tetap relevan, responsif, dan mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Digitalisasi dalam bidang hukum menjadi keniscayaan, termasuk dalam pengelolaan administrasi dan pembuktian hukum.

Salah satu bentuk konkret dari disrupsi digital di bidang hukum pertanahan adalah adanya digitalisasi sertifikat tanah melalui penerapan sertifikat tanah elektronik. Kebijakan ini merupakan inovasi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Langkah ini dilakukan untuk mengatasi masalah birokrasi yang lamban dan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah.⁵ Selain itu, digitalisasi sertifikat tanah diharapkan mampu meminimalisir risiko sengketa dan pemalsuan yang kerap terjadi pada sertifikat tanah dalam bentuk fisik. Setiap inovasi pada hakikatnya diciptakan untuk memberikan manfaat positif bagi kehidupan manusia, termasuk dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum.⁶

Secara filosofis, kedudukan sertifikat tanah sebagai akta autentik merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang diberikan oleh negara kepada pemegang hak. Dalam sistem pembuktian perdata di Indonesia, akta autentik memiliki daya bukti yang sempurna (*volledig bewijskracht*), yang berarti hakim harus menerima isi dalam akta tersebut sebagai kebenaran selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya.⁷ Kehadiran Sertifikat Elektronik di satu sisi memodernisasi proses ini, namun di sisi lain mengguncang doktrin hukum acara perdata yang telah lama mapan. Doktrin tersebut menempatkan tanda tangan basah dan segel fisik sebagai indikator utama otentisitas sebuah dokumen hukum berdasarkan Pasal 1868 KUHPperdata. Ketika elemen fisik ini digantikan oleh tanda tangan elektronik, muncul celah yuridis

⁵ Tri Supartini, Meysita Arum Nugroho, "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 Tahun 2021." *Iblam Law Review*, Vol. 5, No. 1 (2025): hlm. 56.

⁶ Muhamad Ngafifi., *Loc.Cit.*

⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 148.

terkait bagaimana memastikan integritas dokumen digital tersebut di hadapan hakim.⁸

Tanah dalam kehidupan masyarakat memiliki nilai ekonomi dan sosial yang sangat tinggi, sehingga sertifikat tanah kerap dijadikan sebagai objek jaminan hutang piutang melalui lembaga perbankan maupun lembaga keuangan lainnya. Selama ini, sertifikat tanah dalam bentuk fisik berperan sebagai alat bukti hak atas tanah sekaligus jaminan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur. Namun, transformasi menuju sertifikat elektronik membawa perubahan mendasar pada aspek hukum pembuktian. Sertifikat yang semula berwujud fisik dan memiliki tanda tangan basah pejabat berwenang kini bertransformasi menjadi dokumen digital yang integritas datanya bergantung pada sistem elektronik yang digunakan.

Persoalan yuridis muncul ketika Sertifikat Elektronik dimanfaatkan sebagai alat bukti dalam pembuktian perjanjian hutang piutang di persidangan. Berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara dan Pasal 164 HIR, alat bukti tulisan atau surat menempati urutan pertama, namun doktrin konvensional masih sangat terpaku pada eksistensi dokumen fisik asli (*original paper*). Meskipun Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 (Perubahan Kedua UU ITE) telah menegaskan bahwa dokumen elektronik merupakan alat bukti hukum yang sah, dalam praktik litigasi, dan beban pembuktian, namun sering kali menjadi rumit saat salah satu pihak menyangkal validitas data elektronik tersebut. Hakim seringkali menghadapi tantangan dalam melakukan verifikasi forensik digital guna menentukan apakah Sertifikat-el tersebut memenuhi kualifikasi sebagai akta autentik elektronik yang memiliki kekuatan bukti lahiriah, formal, maupun materiil.⁹

Selain itu, aspek keamanan digital dan risiko penyangkalan (*non-repudiation*) oleh debitur terkait validitas Sertifikat Elektronik yang dijamin menjadi tantangan tersendiri bagi kepastian hukum kreditur. Ketidaksinkronan antara modernisasi administrasi pertanahan dengan kesiapan Hukum Acara Perdata dalam mengadopsi bukti digital berpotensi menimbulkan *vague of norm* (kekaburan norma) dalam

⁸ Edmon Makarim, *Keaslian Dokumen Elektronik dalam Pembuktian Perdata*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 215.

⁹ M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2017), hlm. 555.

menentukan kekuatan eksekutorial jaminan. Jika kekuatan pembuktian Sertifikat Elektronik tidak setara dengan akta autentik konvensional, maka perlindungan hukum bagi para pihak dalam perjanjian hutang piutang akan menjadi rentan.

Oleh karena itu, kajian mengenai kedudukan dan kekuatan pembuktian Sertifikat-el dalam perjanjian hutang piutang menjadi sangat relevan dan mendesak untuk ditelaah. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan analisis yuridis mengenai sejauh mana peraturan perundang-undangan yang ada memberikan kepastian hukum pembuktian. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: “Tinjauan Yuridis Pemanfaatan Sertifikat Elektronik sebagai Alat Pembuktian dalam Perjanjian Hutang Piutang.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan penjelasan Latar Belakang di atas, maka penulis dapat merumuskan beberapa permasalahan, yaitu:

1. Bagaimana kedudukan sertifikat tanah elektronik sebagai alat pembuktian dalam perjanjian hutang piutang menurut hukum perdata Indonesia?
2. Bagaimana kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam pembuktian perjanjian hutang piutang di persidangan perdata?

1.3 Ruang Lingkup Penelitian

Ruang lingkup dalam penelitian ini merupakan kajian dalam Hukum Perdata, khususnya pada bidang Hukum Acara Perdata mengenai hukum pembuktian dan kedudukan akta autentik elektronik di Indonesia. Penelitian ini memfokuskan pembahasan pada kedudukan yuridis dan kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik (*e-Certificate*) sebagai alat bukti tulisan/surat dalam proses persidangan perkara hutang piutang. Kajian ini dibatasi pada kesetaraan nilai pembuktian dokumen elektronik tersebut dibandingkan dengan sertifikat fisik konvensional berdasarkan hukum positif yang berlaku di Indonesia, dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), Peraturan Menteri

ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Sertifikat Elektronik, serta Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (ITE).

Penelitian ini juga akan mengkaji nilai pembuktian yang melekat pada sertifikat tanah elektronik, yang mencakup kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan materiil saat dihadapi dengan penyangkalan (*repudiation*) dari para pihak dalam sengketa hutang piutang. Selain itu, penelitian ini menelaah sejauh mana sistem jaminan elektronik (HT-el) dan dokumen pertanahan digital memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur di hadapan hakim pengadilan negeri. Ruang lingkup ini juga mencakup analisis terhadap tantangan dan hambatan dalam verifikasi autentisitas dokumen elektronik, guna memastikan validitas dan integritas data sertifikat sebagai alat bukti yang sempurna dalam sistem hukum perdata nasional.

1.4 Tujuan Penelitian

Berkaitan dengan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan khusus yang ingin dicapai dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisis kedudukan sertifikat tanah elektronik sebagai alat pembuktian dalam perjanjian hutang piutang menurut hukum perdata Indonesia.
2. Untuk menganalisis kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam pembuktian perjanjian hutang piutang di persidangan perdata.

1.5 Kegunaan Penelitian

Kegunaan yang diharapkan dari penelitian ini terdiri dari kegunaan teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang hukum perdata dan hukum pembuktian, melalui kajian mengenai kedudukan dan kekuatan pembuktian sertifikat tanah

elektronik sebagai alat pembuktian dalam perjanjian hutang piutang. Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan dapat memperkaya khazanah keilmuan dan literatur akademik terkait penerapan alat bukti elektronik dalam praktik peradilan perdata, seiring dengan perkembangan digitalisasi dokumen pertanahan di Indonesia.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat praktis bagi aparaturnya penegak hukum, khususnya hakim, advokat, dan praktisi hukum perdata, sebagai bahan pertimbangan dalam menilai kedudukan serta kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam penyelesaian sengketa perjanjian hutang piutang di persidangan perdata.

Selain itu, penelitian ini juga diharapkan dapat menjadi bahan masukan bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) dalam penyelenggaraan dan penguatan sistem sertifikat tanah elektronik agar memiliki kepastian dan perlindungan hukum yang memadai. Bagi masyarakat, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai aspek hukum dan pembuktian dalam pemanfaatan sertifikat tanah elektronik pada perjanjian hutang piutang.

II. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Tinjauan Umum tentang Perjanjian Hutang Piutang

2.1.1 Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian merupakan terjemahan dari kata *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *contract/agreement* dalam bahasa Inggris.¹⁰ Perjanjian adalah bagian penting dalam sistem hubungan keperdataan yang digunakan untuk mengatur hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian menciptakan hubungan yang mengikat dan memberikan kepastian hukum.¹¹ Perjanjian merupakan konsep fundamental dalam hukum perdata karena menjadi dasar lahirnya hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang secara sadar mengikatkan diri untuk mencapai tujuan hukum tertentu.¹² Keberadaan perjanjian mencerminkan adanya kehendak bebas para pihak untuk menimbulkan akibat hukum tertentu yang mengikat secara yuridis.¹³ Dalam praktik hukum perdata, perjanjian berfungsi sebagai instrumen utama untuk mengatur kepentingan para subjek hukum secara mandiri.¹⁴

Secara Normatif pengertian perjanjian di Indonesia berpedoman pada Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa suatu perjanjian adalah sebagai suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Definisi ini menegaskan bahwa perjanjian melahirkan hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik bagi para pihak. Dengan demikian, sejak terjadinya perjanjian, para

¹⁰ Taufik Hidayat Lubis " Hukum Perjanjian di Indonesia," *Jurnal Sosial dan Ekonomi*: Vol. 2, No. 3 (2022): hlm. 180.

¹¹ Rasheesa Ryash Raynee, Zulfa Layla, dan Firyal Nur Salsabilasyah, "Analisis Terhadap Konsep Perjanjian Dan Unsur-Unsur Perjanjian Dalam Hukum Perikatan" *Media Hukum Indonesia* Vol. 2, No. 4 (2024): hlm. 341.

¹² Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014), hlm. 292.

¹³ H S Salim, *Hukum Kontrak: Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak* (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 25.

¹⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)* (Bandung: Citra Aditya Bakti, (2017), hlm. 3.

pihak berada dalam suatu ikatan hukum yang wajib dipenuhi sesuai dengan isi perjanjian tersebut.

Namun demikian, rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tersebut mendapat kritik dari para sarjana hukum karena dianggap tidak mencerminkan asas konsensualisme secara utuh. Kritik tersebut terutama diarahkan pada penggunaan istilah “perbuatan” yang terkesan menitikberatkan pada tindakan sepihak, padahal perjanjian pada hakikatnya merupakan hasil dari kesepakatan kehendak (*consensus*) dua pihak atau lebih. Oleh karena itu, dalam doktrin hukum perdata modern, perjanjian dipahami sebagai suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang didasarkan pada kesepakatan untuk menimbulkan akibat hukum tertentu. Pemahaman ini lebih mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak dan keseimbangan para pihak dalam perjanjian.¹⁵

Dalam struktur yuridisnya, sebuah perjanjian terdiri dari beberapa unsur krusial yang saling berkaitan, yakni unsur *esensialia* yang merupakan bagian mutlak yang harus ada agar suatu perjanjian dapat eksis, unsur *naturalia* yang merupakan ketentuan yang oleh undang-undang dianggap ada meskipun tidak diperjanjikan secara khusus, serta unsur *aksidentalialia* yang merupakan ketentuan tambahan yang disepakati oleh para pihak.¹⁶ Pemanfaatan teknologi seperti sertifikat tanah elektronik dalam perjanjian hutang piutang dapat dianalisis sebagai bagian dari unsur aksidentalialia, di mana para pihak menggunakan otoritas otonomnya untuk menentukan media pembuktian digital dalam hubungan hukum mereka.¹⁷ Dalam kehidupan sehari-hari, perjanjian dapat ditemukan dalam berbagai bentuk, mulai dari transaksi sederhana hingga kontrak bisnis yang kompleks. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai konsep perjanjian dan unsur unsurnya menjadi sangat vital untuk menjaga kepastian dan keadilan dalam hubungan hukum.¹⁸

¹⁵ *Ibid.*

¹⁶ Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 24.

¹⁷ Edmon Makarim, *Komitment Hukum dalam Transaksi Elektronik*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2003), hlm. 120.

¹⁸ Rasheesa Ryash Raynee, Zulfa Layla, dan Firyal Nur Salsabilasyah, *Loc. Cit.*

Dengan demikian, perjanjian dapat dipahami sebagai instrumen hukum yang berfungsi mengatur kepentingan para pihak secara mandiri, selama tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan. Prinsip kebebasan berkontrak menjadi landasan utama yang memungkinkan para pihak menentukan isi, bentuk, dan syarat-syarat perjanjian sesuai dengan kebutuhan hukum mereka.

2.1.2 Syarat Sahnya Perjanjian

Dalam hukum perdata Indonesia, keberlakuan dan kekuatan mengikat suatu perjanjian sangat ditentukan oleh terpenuhinya syarat-syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Ketentuan ini merupakan norma dasar yang berfungsi untuk menjamin bahwa perjanjian yang dibuat oleh para pihak benar-benar lahir dari kehendak yang bebas, dilakukan oleh subjek hukum yang cakap, serta memiliki tujuan dan objek yang sah menurut hukum. Ketentuan ini merupakan instrumen normatif utama yang digunakan untuk menguji apakah suatu perjanjian dapat diakui dan diberi konsekuensi yuridis yang mengikat para pihak.¹⁹ Pasal 1320 KUHPerdata membagi syarat sah perjanjian ke dalam empat unsur, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal.

Secara doktrinal, keempat syarat tersebut dikelompokkan ke dalam dua kategori, yaitu syarat subjektif dan syarat objektif. Pengelompokan ini penting karena berimplikasi langsung terhadap akibat hukum yang timbul apabila salah satu syarat tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian.²⁰ Syarat Subjektif dalam Pasal 1320 KUHPerdata, dalam perjanjian terdiri atas kesepakatan para pihak dan kecakapan para pihak. Kesepakatan dimaknai sebagai adanya persesuaian kehendak antara para pihak yang mengikatkan diri dalam perjanjian tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Dengan adanya kesepakatan, perjanjian dianggap lahir secara sah karena mencerminkan kehendak bebas para pihak untuk menimbulkan

¹⁹ Devy Kumalasari, Dwi Wachidiyah Ningsih, "Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat 92) K.U.H.Perdata." *Jurnal Pro Hukum*, Vol. 7. No. 2 (2018). hlm. 71.

²⁰ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2002), hlm. 17.

akibat hukum tertentu. Kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan, karena cacat kehendak dapat menghilangkan legitimasi yuridis dari perjanjian yang dibuat. Oleh karena itu, kesepakatan menjadi fondasi utama dalam hukum perjanjian yang sejalan dengan asas konsensualisme.²¹

Selain kesepakatan, syarat subjektif lainnya adalah kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Kecakapan berkaitan dengan kemampuan hukum seseorang untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri mempertanggungjawabkan akibat hukum dari perbuatannya tersebut.²² KUHPerdara pada prinsipnya menganggap setiap orang cakap untuk membuat perjanjian, kecuali oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap, seperti anak di bawah umur dan orang yang berada di bawah pengampuan. Dengan demikian, kecakapan berfungsi sebagai alat perlindungan hukum agar pihak-pihak yang secara hukum dianggap lemah atau belum mampu menyadari sepenuhnya konsekuensi dari perjanjian yang dibuatnya.²³

Adapun syarat objektif dalam perjanjian terdiri atas adanya suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Suatu hal tertentu berkaitan dengan objek perjanjian yang harus jelas dan dapat ditentukan, baik mengenai jenis maupun jumlahnya. Kejelasan objek perjanjian bertujuan untuk memastikan bahwa prestasi yang diperjanjikan dapat dilaksanakan dan dieksekusi secara hukum apabila terjadi sengketa. Tanpa adanya objek yang jelas, perjanjian kehilangan kepastian hukum dan tidak dapat dijadikan dasar penegakan hak dan kewajiban para pihak.²⁴ Oleh karena itu, objek perjanjian tidak boleh bersifat semu atau tidak mungkin untuk dipenuhi.

Sementara itu, sebab yang halal berkaitan dengan tujuan dari perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdara. Suatu perjanjian yang dibuat dengan tujuan yang melanggar hukum atau bertentangan dengan norma kesusilaan dianggap tidak sah meskipun secara formal memenuhi syarat lainnya.²⁵ Dengan

²¹ Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum* (Yogyakarta: Liberty, 2010), hlm. 45.

²² Miftah Arifin, "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian" *Jurnal Ius Constituendum* Vol. 5 No. 1 (2020): hlm. 66–82.

²³ Devy Kumalasari, Dwi Wachidiyah Ningsih., *Op. Cit.* hlm. 82-83.

²⁴ J Satrio, *Hukum Perikatan* (Bandung: Alumni, 1999), hlm. 64.

²⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Intermasa, 2005), hlm. 21.

demikian, syarat sebab yang halal berfungsi sebagai instrumen pengendalian moral dan hukum terhadap kebebasan berkontrak para pihak.²⁶

Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota menimbulkan akibat hukum yang berbeda tergantung pada jenis syarat yang dilanggar. Apabila syarat subjektif, yaitu kesepakatan atau kecakapan, tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut tidak batal demi hukum, melainkan dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang berkepentingan. Hal ini berarti bahwa perjanjian tersebut tetap dianggap sah dan mengikat selama tidak ada pihak yang mengajukan pembatalan melalui mekanisme hukum yang tersedia.²⁷

Sebaliknya, apabila syarat objektif, yaitu suatu hal tertentu atau sebab yang halal, tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.²⁸ Akibat batal demi hukum menyebabkan perjanjian dianggap tidak pernah ada sejak semula, sehingga tidak menimbulkan akibat hukum bagi para pihak.²⁹ Dalam kondisi demikian, masing-masing pihak wajib mengembalikan segala sesuatu yang telah diterima berdasarkan perjanjian tersebut.

Perbedaan akibat hukum antara tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif menunjukkan bahwa hukum perjanjian Indonesia menempatkan kejelasan objek dan keabsahan tujuan perjanjian sebagai unsur yang bersifat esensial. Dengan pengaturan ini, hukum perdata tidak hanya melindungi kehendak para pihak, tetapi juga menjaga ketertiban hukum dan kepentingan umum dalam pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian, pemenuhan syarat sah perjanjian tidak hanya menentukan keabsahan formal suatu perjanjian, tetapi juga berpengaruh langsung terhadap kekuatan mengikat dan kekuatan pembuktian perjanjian dalam praktik peradilan perdata.³⁰ Hal ini menjadi landasan penting dalam menilai perjanjian-

²⁶ Retna Gumanti, "Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdota)". *Jurnal Pelangi Ilmu* Vol. 5, No. 01 (2012). hlm. 1

²⁷ Devy Kumalasari, Dwi Wachidiyah Ningsih., *Op. Cit.* hlm. 85.

²⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia, Op. Cit.* hlm. 102.

²⁹ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Op. Cit.* hlm. 71.

³⁰ I Dewa Ayu Sri Ratnaningsih, Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, "Sahnya suatu perjanjian berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Risalah Kenotariatan Volume.*, Vol. 5, No. 1. (2024): hlm: 12-18

perjanjian modern yang menggunakan sarana elektronik, sepanjang unsur-unsur sah perjanjian tersebut dapat dibuktikan secara yuridis.³¹

2.1.3 Pengertian dan Karakteristik Perjanjian Hutang Piutang

Perjanjian utang piutang merupakan salah satu bentuk perikatan yang lazim terjadi dalam kehidupan masyarakat, baik dalam lingkup personal, bisnis, maupun lembaga keuangan. Sebagai suatu hubungan hukum antara kreditor dan debitur, perjanjian ini menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh para pihak. Dalam sistem hukum Indonesia, dasar pengaturan mengenai perjanjian utang piutang terdapat dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya dalam ketentuan mengenai perikatan dan perjanjian.³² Hubungan hukum utang piutang lahir dari suatu perikatan (*verbintenis*) yang bersumber pada perjanjian (*overeenkomst*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdata. Dalam hubungan ini, terdapat pihak Debitor yang berkewajiban memberikan prestasi (pembayaran) dan pihak Kreditor yang memiliki hak atas prestasi tersebut. Untuk menjamin pemenuhan prestasi, biasanya diikuti dengan perjanjian tambahan (*accessoir*) berupa pemberian jaminan.

Secara normatif, konsep hutang piutang tidak dirumuskan secara eksplisit dalam satu pasal khusus, namun keberadaannya dapat ditelusuri dari ketentuan mengenai perikatan dan prestasi dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).³³ Pasal 1234 KUHPerdata menyatakan bahwa tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, yang dalam konteks hutang piutang umumnya berupa kewajiban untuk memberikan sejumlah uang tertentu.

Hutang piutang adalah kegiatan pinjam meminjam uang. Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: "pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak

³¹ *Ibid.* hlm. 17.

³² Indah Sukma Tri Handayani, "Kajian Hukum Tentang Perjanjian Utang Piutang." *JUSTITIA: Journal of Justice, Law Studies, and Politic*, Vol. 1, No. 03 (2025): hlm. 52.

³³ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 1.

yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.³⁴ Pada dasarnya hutang piutang merupakan hubungan hukum antara dua pihak, yaitu kreditur sebagai pihak yang berhak menagih prestasi dan debitur sebagai pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi tersebut.

Dalam doktrin hukum perdata, perjanjian hutang piutang dipahami sebagai perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak tagih (*vorderingsrecht*) bagi kreditur terhadap debitur. dengan kewajiban bagi pihak penerima untuk mengembalikan sejumlah yang sama dalam jangka waktu tertentu.³⁵ Patricia Caroline Tiodor menegaskan bahwa perjanjian hutang piutang, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan, tetap menimbulkan akibat hukum yang mengikat para pihak sepanjang memenuhi syarat sah perjanjian.³⁶ Menurutny, hubungan hutang piutang secara yuridis menempatkan kreditur sebagai pihak yang memiliki hak untuk membuktikan adanya kewajiban debitur, sedangkan debitur berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan pemenuhan prestasinya.

Perjanjian hutang piutang bukan sekadar hubungan keperdataan biasa, melainkan hubungan hukum yang secara langsung berkaitan dengan kepastian pemenuhan prestasi dan perlindungan kepentingan kreditur, terutama ketika perjanjian tersebut dikaitkan dengan jaminan kebendaan.³⁷ Padangan ini menunjukkan bahwa perjanjian hutang piutang bersifat timbal balik dan menimbulkan hak serta kewajiban yang saling berhadapan antara para pihak.

Sebagai konsekuensi yuridis dari lahirnya perjanjian hutang piutang, kreditur memiliki hak untuk menuntut pemenuhan prestasi dari debitur sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati serta menuntut ganti rugi apabila debitur

³⁴ Aprinelita, Analisis Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk), “*Kodifikasi*” Vol. 3 No. 1 (2021). hlm. 47.

³⁵ Nur Azza and Morlin Iwanti, “Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku” *Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS”* Vol. VI, No. 2, (2022): hlm. 346–51.

³⁶ Patricia Caroline Tiodor, Murendah Tjahyani, Asmaniar “ *Jurnal Krisna Law*, Vol. 5, No. 1, (2023): hlm. 27.

³⁷ *Ibid.*, hlm. 28–29.

melakukan wanprestasi. Dalam Pasal 1239 KUHPerdara hak kreditur tersebut mencakup hak untuk menerima pembayaran, hak untuk menagih pada waktu yang telah ditentukan, serta hak untuk menuntut ganti rugi apabila debitur melakukan wanprestasi. Sebaliknya, dalam Pasal 1243 KUHPerdara debitur berkewajiban untuk memenuhi prestasi berupa pembayaran hutang secara tepat waktu dan sesuai jumlah yang diperjanjikan, serta berkewajiban menanggung akibat hukum apabila lalai atau ingkar janji.

Di sisi lain, debitur juga memiliki hak-hak hukum yang harus dihormati oleh kreditur, antara lain hak untuk memperoleh bukti pelunasan, hak untuk menolak penagihan yang tidak sesuai dengan perjanjian, serta hak untuk memperoleh perlindungan hukum dari tindakan penagihan yang bertentangan dengan hukum.³⁸ Dengan demikian, hubungan hutang piutang tidak hanya mencerminkan kewajiban sepihak, melainkan merupakan hubungan hukum yang dilandasi oleh prinsip keseimbangan dan itikad baik antara kreditur dan debitur.³⁹

Dalam praktik hukum perdata, perjanjian hutang piutang dapat dibedakan menjadi hutang piutang dengan jaminan dan hutang piutang tanpa jaminan. Hutang piutang tanpa jaminan pada dasarnya tetap memberikan perlindungan hukum kepada kreditur, karena berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara, segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun tidak bergerak, menjadi jaminan umum bagi seluruh perikatannya. Namun, jaminan umum tersebut sering kali dianggap kurang memberikan kepastian hukum bagi kreditur, terutama apabila debitur memiliki lebih dari satu kreditur.⁴⁰

Oleh karena itu, dalam praktik berkembang perjanjian hutang piutang dengan jaminan, yang bertujuan untuk memberikan kedudukan yang lebih kuat kepada kreditur.⁴¹ Jaminan dalam perjanjian hutang piutang dapat berupa jaminan kebendaan maupun jaminan perorangan, di mana jaminan kebendaan memberikan

³⁸ Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Diancam Oleh Kreditur Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Online “ *Jurnal Pemuliaan Hukum*, Vol. 3, No. 2 (2020): hlm.75.

³⁹ Patricia Caroline Tiodor, *Op. Cit.*, hlm. 30.

⁴⁰ Dahris Siregar, “Default In Unsecured Debt And Receivables Agreement (Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Dan Piutang Tanpa Jaminan),” *Jurnal Ganec Swara* Vol. 19, No.1, (2025): 272–278.

⁴¹ Achmad Nur Miftahuddin, Kairuddin Karim, “Kajian Yuridis Terhadap Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Achmad” *Jurnal Litigasi Amsir* (2023): hlm. 175.

hak preferen kepada kreditur terhadap objek jaminan tertentu.⁴² Tanah sebagai benda tidak bergerak memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan relatif stabil, sehingga sering dijadikan objek jaminan dalam perjanjian hutang piutang.⁴³

Penggunaan tanah sebagai jaminan hutang piutang menimbulkan konsekuensi yuridis yang penting, terutama terkait dengan pembuktian adanya hubungan hukum antara kreditur dan debitur.⁴⁴ Dalam konteks perkembangan hukum modern, penggunaan sertifikat tanah termasuk sertifikat tanah elektronik sebagai alat bukti menjadi sangat relevan, karena sertifikat tersebut berfungsi tidak hanya sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi juga sebagai instrumen yang memperkuat kedudukan hukum kreditur dalam perjanjian hutang piutang. Dengan demikian, pemahaman mengenai pengertian dan karakteristik perjanjian hutang piutang menjadi fondasi penting untuk menganalisis lebih lanjut penggunaan sertifikat tanah elektronik dalam hubungan hukum keperdataan.⁴⁵

2.2 Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah

2.2.1 Pengertian Hak Atas Tanah

Pengertian hak atas tanah secara yuridis tidak dapat dilepaskan dari konsep hak menguasai dari negara yang bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah. Hak atas tanah merupakan konsep sentral dalam hukum agraria Indonesia karena menjadi dasar hubungan hukum antara subjek hukum dengan tanah sebagai objek hukum. Pengertian hak atas tanah secara normatif berpedoman pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) sebagai hukum agraria nasional.⁴⁶ Secara garis besar, hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan

⁴² Nur Mawadah Pratiwi, , Djumardin, Hirsanuddin 1 “Personal Guarantee as Legal Protection as a Result of Debtor Default in Credit Agreements” *Path of Science* Vol. 9, No. 5 (2023): 6001–13.

⁴³ Elvira Rosdiana Dewi, Lia Amaliya, Muhamad Abas, “Kepastian Hukum Bagi Kreditur Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik” *Collegium Studiosum Journal*, Vol. 7 No. 2, (2024): hlm. 497–506.

⁴⁴ Dafa Aryanto, dkk “Perlindungan Hak Tagih Kreditor Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berbentuk Akta Notaris” *Perahu (Penerangan Hukum) Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 11 No.1, (2023): hlm. 3.

⁴⁵ Achmad Nur Miftahuddin, Kairuddin Karim, *Op. Cit.* hlm. 180.

⁴⁶ Widyarini Indriasti Wardani, “Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional” *Hukum Dan Dinamika Masyarakat* Vol.15 No.2 (2018).

tanah yang bersangkutan, demikian pula wewenang untuk mempergunakan tubuh bumi dan air serta ruang angkasa yang ada di atasnya seperlunya untuk kepentingan yang langsung terkait dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁷

Secara eksplisit, UUPA tidak memberikan definisi hak atas tanah dalam satu pasal tersendiri, namun pengertiannya dapat ditarik dari ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain, serta badan hukum. Sementara itu dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA ketentuan ini menunjukkan bahwa hak atas tanah merupakan hak yang bersumber dari hak menguasai negara dan memberikan kewenangan tertentu kepada pemegang hak untuk menggunakan, memanfaatkan, dan mengambil manfaat dari tanah yang bersangkutan.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah seperangkat kewenangan, kewajiban, dan larangan yang melekat pada pemegang hak dalam hubungannya dengan sebidang tanah tertentu.⁴⁸ Kewenangan tersebut meliputi hak untuk menggunakan tanah, mengambil hasilnya, serta melakukan perbuatan hukum tertentu terhadap tanah sesuai dengan jenis hak yang dimiliki. Dengan demikian, hak atas tanah bukanlah hak yang bersifat absolut, melainkan dibatasi oleh fungsi sosial tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 6 UUPA.⁴⁹

Berdasarkan UUPA, hak atas tanah dapat dibedakan ke dalam beberapa jenis hak yang masing-masing memiliki karakteristik dan ruang lingkup kewenangan yang berbeda. Pasal 16 ayat (1) UUPA menyebutkan jenis-jenis hak atas tanah yang utama, yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai.

⁴⁷ Indah Sari, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam Sistem Hukum Pertanahan Di Indonesia Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA)" *Jurnal Mitra Manajemen*, Vol 9 No 1 (2017).

⁴⁸ Oloan Sitorus, *Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria (Studi Awal Terhadap Konsep Hak Atas Tanah Dan Ijin Usaha Pertambangan)*" *Jurnal Agraria dan Pertanahan* Vol. 2 No. 1 (2016).

⁴⁹ *Ibid.*

Jenis-jenis hak ini dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan, subjek pemegang hak, serta jangka waktunya.

1. Hak Milik: Merupakan hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah. Hak ini memiliki nilai ekonomis paling tinggi karena tidak memiliki batas waktu dan dapat dialihkan maupun dijadikan jaminan hutang dengan dibebani Hak Tanggungan.
2. Hak Guna Usaha (HGU): Hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu tertentu, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan.
3. Hak Guna Bangunan (HGB): Hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.
4. Hak Pakai: Hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang.
5. Hak Sewa: Hak yang dimiliki seseorang atau badan hukum untuk mempergunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

Selain hak-hak tersebut di atas, terdapat pula hak-hak lain yang bersifat sementara sebagaimana diatur dalam Pasal 53 UUPA, seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian. Pemahaman mengenai pengertian dan jenis-jenis hak atas tanah juga menjadi sangat penting dalam konteks perjanjian hutang piutang, khususnya ketika tanah dijadikan sebagai objek jaminan. Setiap jenis hak atas tanah memiliki implikasi hukum yang berbeda terhadap kemungkinan pembebanannya sebagai jaminan, termasuk dalam penggunaan sertifikat tanah baik konvensional maupun elektronik sebagai alat pembuktian dalam hubungan hukum keperdataan.

2.2.2 Sertifikat Tanah sebagai Bukti Hak

Menurut ketentuan hukum pertanahan di Indonesia, sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat atas hak atas tanah sehingga kepada pemegangnya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum.⁵⁰ Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat ini merupakan konsekuensi dari sistem pendaftaran tanah yang bertujuan menjamin kepastian hukum sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria.

Definisi sertifikat secara normatif tercantum dalam Pasal 1 ayat (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Boedi Harsono menjelaskan bahwa sertifikat tanah adalah alat bukti tertulis yang memuat data fisik dan data yuridis mengenai suatu bidang tanah, yang disusun dan disahkan oleh pejabat yang berwenang berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.⁵¹ Data fisik mencakup letak, batas, dan luas tanah, sedangkan data yuridis memuat keterangan mengenai subjek hak, jenis hak, serta beban-beban yang melekat pada tanah tersebut.⁵² Keberadaan sertifikat tanah dengan demikian memberikan gambaran yang jelas mengenai status hukum suatu bidang tanah.⁵³ Dalam hal ini sertifikat memiliki fungsi ganda, yakni sebagai alat bukti hak sekaligus jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak yang namanya tercantum dalam buku tanah.

Dalam perspektif hukum pembuktian, sertifikat tanah memiliki kedudukan sebagai alat bukti yang kuat. Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa sertifikat merupakan alat bukti yang kuat mengenai data fisik

⁵⁰ Arifin Bur, Desi Apriani. "Sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dalam hubungannya dengan sistem publikasi pendaftaran tanah." *UIR Law Review*, Vol. 1, No. 2 (2017): hlm. 129.

⁵¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I (Jakarta: Djambatan, 2008), hlm. 351.

⁵² *Ibid.* hlm. 352.

⁵³ Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif* (Jakarta: Kencana, 2012), hlm. 251.

dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data tersebut sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur. Artinya, apa yang tercantum dalam sertifikat harus dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya melalui proses pembuktian di pengadilan.⁵⁴

Kedudukan sertifikat sebagai alat bukti yang kuat tidak berarti bersifat mutlak atau tidak dapat diganggu gugat. Dalam sistem pendaftaran tanah Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, sertifikat tanah masih dimungkinkan untuk dibatalkan apabila terbukti terdapat cacat hukum dalam proses penerbitannya. Namun demikian, selama tidak ada putusan pengadilan yang menyatakan sebaliknya, sertifikat tanah tetap memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi pemegangnya.

Oleh karena itu, sertifikat tanah memiliki peranan yang sangat penting dalam pembuktian hubungan hukum yang berkaitan dengan tanah, termasuk dalam perjanjian hutang piutang. Sertifikat tanah tidak hanya membuktikan adanya hak atas tanah, tetapi juga memperkuat kedudukan hukum para pihak ketika tanah tersebut dijadikan sebagai jaminan. Sesuai dengan Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 dalam konteks perkembangan hukum modern, fungsi pembuktian ini menjadi semakin relevan dengan hadirnya sertifikat tanah elektronik yang secara yuridis tetap mempertahankan prinsip sertifikat sebagai alat bukti kuat.

2.3 Sertifikat Tanah Elektronik

2.3.1 Pengertian dan Dasar Hukum Sertifikat Tanah Elektronik

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi dan digitalisasi pelayanan publik, pemerintah memperkenalkan sertifikat tanah elektronik sebagai bentuk modernisasi sistem pendaftaran tanah. Sesuai dengan dengan isi konsiderans menimbang Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, Sertifikat tanah elektronik merupakan dokumen alat bukti elektronik yang berfungsi sebagai alat bukti hak atas tanah, yang diterbitkan dan disimpan melalui sistem

⁵⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hlm. 355.

elektronik yang dikelola oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional.

Menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, Pasal 1 Angka 1 menyatakan, sertifikat elektronik adalah sertifikat yang diterbitkan melalui sistem elektronik dalam bentuk dokumen elektronik yang memuat data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah. Dengan demikian, sertifikat tanah elektronik merupakan dokumen elektronik yang sah dan diterbitkan oleh pejabat berwenang, serta memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertifikat tanah dalam bentuk fisik.

Sertifikat elektronik termasuk kedalam akta autentik sekalipun dalam bentuk elektronik. Sertifikat elektronik mengandung tanda tangan Elektronik tersertifikasi yang memiliki kekuatan hukum yang sah, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016, Pasal 11, menegaskan bahwa informasi elektronik dan/atau dokumen elektronik beserta hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Oleh karena itu, secara normatif sertifikat tanah elektronik memiliki dasar hukum yang kuat sebagai dokumen elektronik yang sah dan dapat digunakan dalam proses hukum, termasuk dalam pembuktian perdata.

Penerapan sertifikat tanah elektronik tidak dapat dilepaskan dari ketentuan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa negara menjamin kepastian hukum hak atas tanah melalui pendaftaran tanah. Ketentuan tersebut kemudian diperjelas dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat (1) yang menyatakan bahwa hasil pendaftaran tanah dibuktikan dengan sertifikat sebagai tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan demikian, sertifikat tanah elektronik merupakan bentuk konkret dari integrasi hukum pertanahan dengan hukum teknologi informasi, yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hak, serta kemudahan akses terhadap data pertanahan.

2.3.2 Proses Penerbitan dan Karakteristik Sertifikat Tanah Elektronik

Penerbitan sertifikat tanah elektronik dilakukan melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Kementerian ATR/BPN. Proses penerbitan ini pada prinsipnya tidak menghilangkan tahapan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan, melainkan mengubah media penyimpanan dan pengelolaan data dari bentuk fisik ke bentuk digital. Data fisik dan data yuridis tanah tetap diverifikasi secara administratif dan substantif sebelum diterbitkannya sertifikat tanah elektronik.⁵⁵

Menurut Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, Pasal 6 Sertifikat tanah elektronik diterbitkan setelah dilakukan validasi terhadap data pendaftaran tanah, dan disahkan dengan tanda tangan elektronik pejabat yang berwenang. Tanda tangan elektronik tersebut memiliki fungsi autentikasi dan verifikasi, sehingga menjamin keaslian dan integritas dokumen elektronik yang diterbitkan.

Sertifikat tanah elektronik memiliki beberapa karakteristik utama.⁵⁶ Pertama, sertifikat tanah elektronik berbentuk dokumen elektronik yang tersimpan dalam sistem elektronik resmi pemerintah. Hal ini berbeda dengan sertifikat konvensional yang berbentuk fisik dan rentan terhadap kerusakan, kehilangan, maupun pemalsuan. Kedua, sertifikat tanah elektronik dilengkapi dengan sistem keamanan digital, seperti enkripsi dan tanda tangan elektronik, yang bertujuan untuk mencegah manipulasi data. Ketiga, sertifikat tanah elektronik bersifat terintegrasi dengan basis data pertanahan nasional, sehingga setiap perubahan data hak atas tanah dapat terlacak secara sistematis. Keempat, sertifikat tanah elektronik tetap dapat dicetak dalam bentuk salinan (*print-out*) apabila diperlukan, namun salinan tersebut tidak menggantikan dokumen elektronik asli yang tersimpan dalam sistem. (Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, Pasal 16).

⁵⁵ Muhimmatul Hidayah, "Penetapan Sertipikat Hak Milik Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia" *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora* Vol. 2, No. 4, (2024): hlm. 181-182.

⁵⁶ Eka Ermala, dkk "Efektivitas Sertifikat Elektronik Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Mewujudkan E-Government" *Jurnal Humaniora, Sosial dan Bisnis* Vol. 3 No. 7 (2025): hlm. 190-191.

Karakteristik tersebut menunjukkan bahwa sertifikat tanah elektronik tidak hanya berfungsi sebagai tanda bukti hak, tetapi juga sebagai instrumen pengamanan data pertanahan yang lebih modern dan akuntabel. Hal ini menjadi penting dalam konteks pembuktian hukum, khususnya dalam perjanjian hutang piutang yang melibatkan hak atas tanah sebagai objek atau dasar hubungan hukum.

2.3.3 Perbedaan Sertifikat Tanah Elektronik dan Sertifikat Tanah Konvensional

Transformasi digital dalam administrasi pertanahan di Indonesia membawa perubahan fundamental yang tidak hanya menyentuh aspek media penyimpanan, tetapi juga menyangkut filosofi otentisitas dokumen tanda bukti hak. Perbedaan mendasar antara sertifikat tanah elektronik dan sertifikat tanah konvensional terletak pada bentuk, sistem pengelolaan, dan mekanisme pengamanannya. Sertifikat tanah konvensional diterbitkan dalam bentuk fisik berupa buku tanah dan sertifikat cetak, sedangkan sertifikat tanah elektronik diterbitkan dalam bentuk dokumen elektronik yang tersimpan dalam sistem elektronik pertanahan. Perubahan ini secara otomatis menggeser beban keamanan dari proteksi fisik kertas menuju proteksi data berbasis teknologi informasi.

Aspek pengesahan dokumen juga menjadi pembeda yang signifikan antara kedua bentuk sertifikat tersebut dalam perspektif hukum perdata. Pada sertifikat konvensional, keabsahan dan keaslian dokumen sangat bergantung pada adanya tanda tangan basah dan stempel resmi dari Kepala Kantor Pertanahan setempat sebagai pejabat umum yang berwenang. Namun, dalam sertifikat elektronik, pengesahan dilakukan melalui Tanda Tangan Elektronik (TTE) yang menggunakan teknologi kriptografi asimetris yang tersertifikasi oleh Balai Sertifikasi Elektronik (BSrE). Penggunaan TTE ini memberikan jaminan mengenai integritas dokumen, sehingga setiap perubahan data yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang akan terdeteksi secara otomatis oleh sistem melalui ketidaksesuaian nilai *hash code* yang ada.⁵⁷ Hal ini berbeda dengan sertifikat fisik yang verifikasi masih

⁵⁷ Abdul Gani Putra Suratma, Abdul Azi, "Tanda Tangan Digital Menggunakan QR Code Dengan Metode Advanced Encryption Standard" *Techno* Vol. 18, No. 1 (2017): hlm. 059-068.

dilakukan secara kasat mata atau melalui pemeriksaan laboratorium forensik apabila terjadi dugaan pemalsuan dokumen di persidangan.

Dari aspek hukum, kedua jenis sertifikat tersebut memiliki kedudukan yang sama sebagai tanda bukti hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA dan Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat.

Namun demikian, dari aspek teknis pembuktian, sertifikat tanah elektronik memiliki keunggulan komparatif dalam hal keautentikan dan keamanan data dibandingkan dengan dokumen analog. Sertifikat elektronik secara sistemik lebih sulit dipalsukan karena dilindungi oleh protokol keamanan enkripsi dan tanda tangan elektronik yang unik, sedangkan sertifikat konvensional relatif lebih rentan terhadap risiko pemalsuan, penggandaan secara fisik, hingga penerbitan sertifikat ganda yang merusak tatanan kepastian hukum.⁵⁸ Perbedaan ini memiliki implikasi yuridis yang sangat penting dalam konteks pembuktian perdata, khususnya dalam perkara yang timbul dari perjanjian hutang piutang. Sertifikat tanah elektronik mampu memberikan tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi karena keaslian serta validitasnya dapat diverifikasi secara langsung melalui sistem elektronik resmi yang dikelola oleh negara melalui *Quick Response Code* (QR Code) yang terhubung dengan database hidup (*live data*) BPN.⁵⁹

Perbedaan ini memiliki implikasi penting dalam konteks pembuktian perdata, khususnya dalam perkara perjanjian hutang piutang. Sertifikat tanah elektronik dapat memberikan tingkat kepastian hukum yang lebih tinggi karena keaslian dan validitasnya dapat diverifikasi langsung melalui sistem elektronik resmi yang dikelola oleh negara.

⁵⁸ Nur Hidayani Alimuddin Fakultas, "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia" *Jurnal Terakreditasi Nasional* Vol 27, No. 3, (2021): hlm. 340-341.

⁵⁹ *Ibid.*

2.4 Tinjauan Umum tentang Alat Bukti dalam Hukum Acara Perdata

2.4.1 Pengertian dan Macam-macam Alat Bukti

Pembuktian merupakan tahap yang sangat penting dalam proses pemeriksaan perkara perdata di pengadilan karena bertujuan untuk memberikan kepastian kepada hakim mengenai kebenaran peristiwa-peristiwa yang dikemukakan oleh para pihak yang bersengketa. Menurut Achmad Ali dalam Saepullah pembuktian adalah upaya yang dilakukan oleh para pihak untuk menyelesaikan persengketaan mereka atau untuk memberi kepastian tentang peristiwa hukum tertentu, dengan menggunakan alat bukti yang ditentukan hukum, sehingga dapat dihasilkan suatu penetapan atau putusan pengadilan.⁶⁰ Melalui pembuktian, para pihak diberikan kesempatan untuk meyakinkan hakim mengenai kebenaran dalil-dalil yang mereka ajukan. Dalam hukum acara perdata, pembuktian berfungsi untuk menentukan pihak mana yang berhak dan benar menurut hukum, sehingga hakim dapat menjatuhkan putusan yang adil dan berdasarkan hukum.

Secara umum, alat bukti dapat diartikan sebagai segala sesuatu yang digunakan oleh para pihak untuk membuktikan kebenaran suatu peristiwa atau hubungan hukum yang menjadi dasar gugatan atau bantahan di persidangan. Menurut Sudikno Mertokusumo menyatakan bahwa membuktikan dalam arti yuridis berarti memberi dasar-dasar yang cukup kepada hakim yang memeriksa perkara guna memberikan kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.⁶¹ Dengan demikian, pembuktian tidak hanya bersifat formal, tetapi juga memiliki dimensi substantif yang berkaitan dengan keyakinan hakim.

Setiap alat bukti yang diajukan di persidangan sah bernilai sebagai alat bukti yang mempunyai nilai kekuatan pembuktian harus mencapai batas minimal. Jika tidak, alat bukti tersebut dikesampingkan dalam penilaian pembuktian. Menurut hukum, alat bukti yang berkualitas dan sah sebagai alat bukti adalah alat bukti yang memenuhi syarat formil dan materiil. Untuk mengetahui syarat formil dan syarat materiil apa yang melekat pada suatu alat bukti harus merujuk kepada ketentuan

⁶⁰ Asep Saepullah, "Peranan Alat Bukti Dalam Hukum Acara Peradilan" *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* Vol. 3, No. 1, (2018): hlm. 143.

⁶¹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2013), hlm. 164.

UU yang berkenaan dengan alat bukti yang bersangkutan karena syarat formil dan materiil yang melekat pada setiap alat bukti tidak sama, misalnya tidak sama syarat formil dan materiil alat bukti saksi dengan akta.⁶²

Sistem hukum pembuktian di Indonesia menganut sistem tertutup dan terbatas, yang berarti para pihak tidak bebas dalam mengajukan jenis atau bentuk alat bukti di luar ketentuan undang-undang. Undang-undang telah menentukan secara tegas apa saja yang sah dan bernilai sebagai alat bukti, sehingga hakim berkewajiban untuk menolak alat bukti yang diajukan di luar ketentuan tersebut. Tugas pokok hakim dalam memeriksa perkara perdata meliputi tindakan mengonstatir, yaitu melihat benar tidaknya peristiwa dan fakta-fakta yang diajukan pihak-pihak yang berperkara melalui tahap pembuktian ini.⁶³

Ketentuan mengenai macam-macam alat bukti dalam hukum perdata diatur secara limitative. Alat bukti dalam hukum acara perdata tertuang dalam Pasal 164 HIR, Pasal 284 RBg, dan Pasal 1866 KUH Perdata yaitu alat bukti surat (tertulis), alat bukti saksi, persangkaan (dugaan), pengakuan dan sumpah.⁶⁴ Alat Bukti Surat (Tertulis): Segala sesuatu yang memuat tanda-tanda bacaan yang dimaksudkan untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan dipergunakan sebagai pembuktian.

1. Alat Bukti Saksi: Keterangan yang diberitahukan secara lisan dan pribadi oleh seseorang yang bukan merupakan pihak dalam perkara di muka persidangan mengenai peristiwa yang dipersengketakan.
2. Persangkaan: Kesimpulan yang ditarik oleh undang-undang atau hakim dari suatu peristiwa yang telah terkenal ke arah suatu peristiwa yang tidak terkenal.
3. Pengakuan: Pernyataan tertulis atau lisan dari salah satu pihak yang membenarkan dalil lawan, baik sebagian maupun seluruhnya.
4. Sumpah: Pernyataan khidmat yang diucapkan dengan mengingat sifat Maha Kuasa Tuhan sebagai tindakan religius dalam peradilan.

⁶² Asep Saepullah, *Op. Cit.* hlm. 145.

⁶³ *Ibid.* hlm. 143.

⁶⁴ *Ibid.* hlm. 146.

Dalam praktiknya, alat bukti tertulis atau surat merupakan alat bukti yang diutamakan karena karakteristik perkara perdata dan perbuatan hukum itu sendiri yang bersifat formil. Setiap alat bukti yang diajukan harus memenuhi syarat formil dan materiil agar memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sah di hadapan hakim.⁶⁵

Dalam konteks perkara perdata yang berkaitan dengan perjanjian hutang piutang, alat bukti surat memegang peranan yang sangat penting, karena hubungan hukum para pihak pada umumnya dituangkan dalam bentuk tertulis. Hal ini menjadi semakin relevan ketika alat bukti surat tersebut berbentuk dokumen elektronik, seperti sertifikat tanah elektronik.

2.4.2 Alat Bukti Surat dan Alat Bukti Elektronik

Alat bukti surat merupakan alat bukti yang paling utama dan paling sering digunakan dalam perkara perdata. Alat bukti surat dalam hukum perdata dibedakan menjadi dua kategori utama, yaitu akta dan bukan akta. Dalam Pasal 1867 KUHPerdata Akta sendiri terbagi lagi menjadi akta autentik dan akta di bawah tangan. Akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata, adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat. Karakteristik utama akta autentik adalah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat, baik secara formal maupun materiil, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui upaya hukum yang sah, yang berarti hakim harus menerima apa yang tertulis dalam akta tersebut sebagai suatu kebenaran selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya melalui upaya hukum pembatalan.⁶⁶ Hakim pada prinsipnya terikat pada isi surat otentik dan tidak dapat mengesampingkannya tanpa adanya bukti yang kuat. Sebaliknya, surat di bawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian apabila diakui kebenarannya oleh pihak yang terhadapnya surat tersebut diajukan.

⁶⁵ *Ibid.* hlm. 145.

⁶⁶ Komang Ayuk Septianingsih, Nyoman Putu Budiarta, Agung Sagung Laksmi Dewi, "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata", *Jurnal Analogi Hukum* Vol. 20. No. 3, (2020).

Dalam praktik hukum perdata, sertifikat tanah konvensional dikualifikasikan sebagai alat bukti surat yang memiliki kekuatan pembuktian kuat, meskipun bukan akta otentik dalam arti sempit. Hal ini karena sertifikat tanah diterbitkan oleh pejabat pertanahan yang berwenang dan memuat data yuridis serta data fisik yang telah melalui proses pendaftaran tanah.

Seiring dengan perkembangan teknologi informasi, konsep alat bukti surat mengalami perluasan dengan munculnya alat bukti elektronik. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua atas UU ITE, yang menyatakan bahwa Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik serta hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah. Pasal 5 ayat (2) UU ITE menegaskan bahwa alat bukti elektronik merupakan perluasan dari alat bukti yang sah sesuai dengan hukum acara yang berlaku di Indonesia.

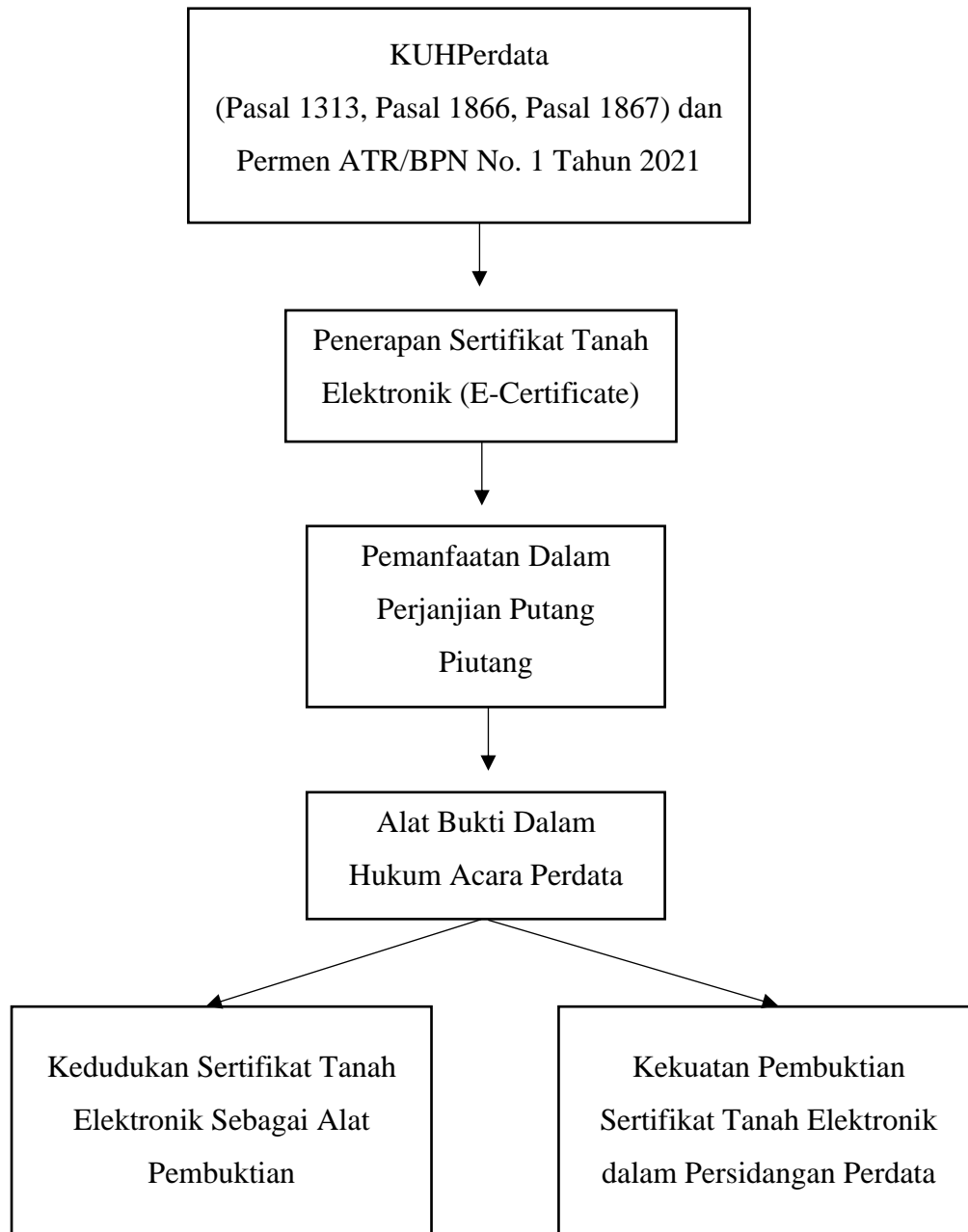
Dengan demikian, alat bukti elektronik tidak berdiri sendiri, melainkan menjadi bagian dari sistem pembuktian perdata yang telah ada, khususnya sebagai pengembangan dari alat bukti surat. Kehadiran ketentuan ini memberikan landasan yuridis bahwa dokumen yang dihasilkan secara digital memiliki kedudukan yang setara dengan dokumen fisik, sepanjang informasi yang tercantum di dalamnya dapat diakses, ditampilkan, dijamin keutuhannya, dan dapat dipertanggungjawabkan sehingga menerangkan suatu keadaan.

Dalam konteks sertifikat tanah elektronik, kedudukannya bertransformasi dari sekadar dokumen kertas menjadi dokumen elektronik yang memiliki kualifikasi sebagai akta autentik elektronik. Perluasan ini berimplikasi pada cara hakim menilai otentisitas dokumen. Jika pada alat bukti surat konvensional otentisitas dilihat dari tanda tangan basah dan stempel fisik, maka pada alat bukti elektronik otentisitasnya dibuktikan melalui sertifikat elektronik dan tanda tangan elektronik yang menjamin bahwa dokumen tersebut tidak mengalami perubahan (data integrity) dan berasal dari otoritas yang sah (non-repudiation).⁶⁷ Dengan demikian, alat bukti elektronik dalam persidangan perdata saat ini tidak lagi dipandang sebagai alat bukti pelengkap, melainkan memiliki validitas yang setara dengan alat bukti surat

⁶⁷ Edmon Makarim, *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2013), hlm. 156.

konvensional sejauh memenuhi syarat formil dan materiil yang ditetapkan oleh regulasi terkait.

2.5 Kerangka Pikir



Penjelasan:

Pada kerangka pikir penelitian ini diawali dengan pengaturan hukum mengenai perjanjian hutang piutang dan alat pembuktian dalam hukum perdata sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pengaturan mengenai

sertifikat tanah elektronik berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021. Berdasarkan pengaturan tersebut, sertifikat tanah elektronik dipahami sebagai dokumen elektronik yang dapat dimanfaatkan dalam hubungan hukum perdata, khususnya dalam perjanjian hutang piutang. Selanjutnya, pemanfaatan sertifikat tanah elektronik sebagai alat pembuktian menimbulkan persoalan yuridis yang kemudian dikaji dalam dua aspek utama, yaitu kedudukan sertifikat tanah elektronik sebagai alat pembuktian dalam perjanjian hutang piutang dan kekuatan pembuktiannya dalam pembuktian perjanjian hutang piutang di persidangan perdata.

III. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu, juga diadakan pemeriksaan yang mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁶⁸ Penelitian hukum adalah segala aktivitas seseorang untuk menjawab permasalahan hukum yang bersifat akademik, praktisi, baik yang bersifat asas-asas hukum, norma-norma hukum yang hidup dan berkembang dalam masyarakat, maupun yang berkenaan dengan kenyataan hukum dalam masyarakat.⁶⁹

3.1 Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif (*normative law research*). Penelitian hukum normatif pada dasarnya mempelajari hukum yang dianggap sebagai aturan atau prinsip yang berlaku dalam masyarakat, dan menjadi pedoman tindakan setiap individu.⁷⁰ Penelitian hukum normatif didefinisikan sebagai penelitian hukum yang dilakukan melalui studi literatur atau data sekunder semata.⁷¹ Studi hukum normatif dilaksanakan dengan tujuan menghasilkan argumen, teori, atau konsep baru guna memberikan rekomendasi dalam mengatasi masalah yang dihadapi. Pada penelitian, penulis mengkaji dan menganalisis pengaturan, kedudukan hukum, serta pemanfaatan sertifikat tanah elektronik sebagai jaminan dalam aktivitas hutang piutang.

⁶⁸ Zainuddin Ali "Metode Penelitian Hukum." (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 14.

⁶⁹ *Ibid.* hlm. 19.

⁷⁰ Iman Jalaludin Rifa'I, dkk, "Metodologi Penelitian Hukum." (Banten: PT Sada Kurnia Pustaka, 2023), hlm. 6.

⁷¹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat." (Jakarta: Radja Grafindo Persada, 2009), hlm 13-14.

3.2 Tipe Penelitian

Berdasarkan permasalahan pada pokok bahasan yang telah diuraikan diatas, maka tipe penelitian ini menggunakan tipe penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah penelitian dengan metode untuk menggambarkan suatu hasil penelitian. Jenis penelitian deskriptif memiliki tujuan untuk memberikan deskriptif, penjelasan juga validasi mengenai fenomena yang tengah diteliti.⁷²

3.3 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah merupakan proses pemecahan atau penyelesaian masalah melalui tahapan-tahapan yang sistematis guna mencapai tujuan penelitian. Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach). Pendekatan ini dilakukan dengan menelaah dan mengkaji seluruh peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti, khususnya yang mengatur mengenai perjanjian hutang piutang, alat pembuktian dalam hukum perdata, serta pengakuan terhadap dokumen elektronik dalam sistem hukum Indonesia.

Pendekatan perundang-undangan dalam penelitian ini difokuskan pada pengkajian ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur perjanjian dan pembuktian sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, serta pengaturan mengenai sertifikat tanah elektronik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik. Selain itu, pendekatan ini juga mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai dokumen elektronik sebagai alat bukti dalam pembuktian perdata.

Melalui pendekatan perundang-undangan tersebut, penelitian ini diarahkan untuk menganalisis kedudukan sertifikat tanah elektronik sebagai alat pembuktian dalam perjanjian hutang piutang serta menilai kekuatan pembuktiannya dalam proses

⁷² Muhammad Ramdhan. “*Metode Penelitian.*” (Surabaya: Cipta Media Nusantara, 2021), hlm. 7.

pembuktian di persidangan perdata sesuai dengan ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia.

3.4 Data dan Sumber Data Penelitian

Dalam penelitian ini penulis menggunakan data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh dari penelitian kepustakaan. Data yang diperoleh ini berupa dokumen, arsip, literatur-literatur dengan mempelajari hal-hal yang bersifat teoritis, konsep-konsep, pandangan-pandangan, doktrin, dan asas-asas hukum yang berkaitan dengan pokok penelitian. Data yang digunakan peneliti dalam penelitian ini terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier sebagai berikut:

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang memiliki otoritas (*authority*), artinya bersifat mengikat, seperti peraturan perundang-undangan, prinsip-prinsip hukum serta dokumen yang berkaitan dengan penelitian ini.⁷³ Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan meliputi:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*), khususnya:
 - 1) Pasal 1313 KUHPerdata tentang pengertian perjanjian;
 - 2) Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perjanjian;
 - 3) Pasal 1866 KUHPerdata tentang macam-macam alat bukti;
 - 4) Pasal 1867 KUHPerdata tentang pembagian alat bukti surat;
- b. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik, sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024.
- c. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya ketentuan mengenai kepastian hukum hak atas tanah dan pendaftaran tanah.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur sertifikat tanah sebagai alat bukti hak atas tanah.

⁷³ Dyah Ochtorina Susanti, A'an Efendi, "*Penelitian Hukum: Legal Research*." (Jakarta: Sinar Grafika, 2022), hlm. 52.

- e. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik, sebagai dasar hukum penerapan sertifikat tanah elektronik dalam sistem pertanahan nasional.

2. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah sumber yang memberikan penjelasan tambahan terkait bahan hukum primer. Contohnya meliputi buku-buku hukum yang ditulis oleh para ahli hukum, kamus hukum, ensiklopedia hukum, jurnal-jurnal hukum, disertasi hukum, tesis hukum, komentar undang-undang dan komentar putusan pengadilan yang relevan dengan topik penelitian.⁷⁴ Bahan hukum sekunder berupa literatur hukum yang memperjelas bahan hukum tersier. Dalam penelitian ini, bahan hukum sekunder dikumpulkan dari berbagai sumber kepustakaan seperti buku, jurnal, dan pendapat para ahli yang relevan untuk mendukung dan melengkapi pemahaman tentang isu hukum yang diteliti.

3. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah sumber yang melengkapi bahan hukum primer dan sekunder. Ini mencakup tulisan-tulisan seperti kamus, ensiklopedia, artikel, sumber internet, dan informasi lain yang relevan dengan topik penelitian. Dengan kata lain, bahan hukum tersier memberikan konteks tambahan dan informasi pendukung untuk memperdalam pemahaman terhadap masalah yang sedang diteliti

3.5 Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*), yang bertujuan untuk memperoleh data, gambaran, dan informasi hukum yang diperlukan guna mencapai tujuan penelitian serta menghasilkan pembahasan yang akurat dan sistematis.⁷⁵ Studi kepustakaan merupakan metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara menelaah,

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ Gagah Daruhadi, Pia Sopiati. "Pengumpulan data penelitian." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah*, Vol. 3, No. 5 (2024): hlm. 5425.

mengkaji, dan menganalisis berbagai sumber hukum tertulis yang relevan dengan objek penelitian. Dalam pelaksanaannya, studi kepustakaan mencakup penelusuran terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier yang membantu memperjelas istilah dan konsep hukum yang digunakan dalam penelitian ini. Melalui metode studi kepustakaan tersebut, penulis memperoleh dasar normatif dan landasan teoritis yang diperlukan untuk menganalisis permasalahan hukum serta menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini secara sistematis dan komprehensif.

3.6 Metode Pengolahan Data

Metode pengolahan data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengelola data sekunder yang diperoleh dari studi kepustakaan (*library research*). Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan, baik bahan hukum primer, sekunder, maupun tersier, kemudian diolah dan diklasifikasikan secara sistematis sesuai dengan permasalahan yang telah dirumuskan dalam penelitian. Proses pengolahan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan secara kualitatif, yaitu dengan menganalisis isi (*content analysis*) dari setiap bahan hukum yang dikaji untuk menemukan asas, konsep, dan norma hukum yang relevan dengan objek penelitian. Tahapan pengolahan data dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

- a. Inventarisasi Data, yakni menghimpun seluruh bahan hukum yang berkaitan dengan sertifikat tanah elektronik, hukum jaminan, serta peraturan perundang-undangan yang relevan.
- b. Klasifikasi Data, yaitu mengelompokkan bahan hukum berdasarkan jenisnya (primer, sekunder, tersier) agar memudahkan proses analisis.
- c. Sistematika Data, yaitu menyusun bahan hukum sesuai struktur penulisan dan rumusan masalah agar pembahasan bersifat terarah dan terukur.

3.7 Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini adalah menguraikan data dengan mengikuti metodologi analisis data deskriptif kualitatif, di mana semua temuan penelitian dideskripsikan dan dijelaskan secara mendalam dan ditetapkan sesuai dengan

permasalahan yang diteliti, kemudian dituangkan kedalam kalimat-kalimat dan menarik kesimpulan sehingga dapat mudah di pahami baik oleh diri sendiri maupun orang lain.

V. PENUTUP

5.1 Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan oleh penulis, maka dapat disimpulkan bahwa:

1. Kedudukan hukum sertifikat tanah elektronik dalam sistem hukum positif Indonesia memiliki landasan yang kuat dan diakui keabsahannya sebagai akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*). Keberadaannya setara dengan sertifikat fisik melalui harmonisasi antara PP No. 18 Tahun 2021 dan Undang-Undang ITE, sehingga transformasi dari dokumen analog ke digital tidak mengurangi nilai legalitasnya sebagai alat bukti. Dalam konteks perjanjian hutang piutang, sertifikat elektronik juga berfungsi sebagai objek jaminan yang sah melalui sistem Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) yang bersifat aksesoir, serta memberikan perlindungan hukum preventif bagi kreditur melalui sistem verifikasi digital yang terintegrasi dan meminimalisir risiko pemalsuan maupun sertifikat ganda.
2. Kekuatan pembuktian sertifikat tanah elektronik dalam persidangan perdata bersifat sempurna dan mengikat (*volledig dan dwingende bewijskracht*), karena mengintegrasikan karakteristik alat bukti surat dan alat bukti elektronik. Secara formil, sertifikat elektronik membuktikan bahwa proses penerbitannya dilakukan oleh pejabat yang berwenang sesuai prosedur hukum, sedangkan secara materiil membuktikan kebenaran isi hak atas tanah dan beban jaminan yang melekat. Integritas data yang dijamin melalui Tanda Tangan Elektronik dan sistem keamanan digital memberikan kepastian nirsangkal (*non-repudiation*), sehingga hakim memiliki dasar yang kuat untuk menjadikannya sebagai alat bukti yang sah dalam memutus perkara hutang piutang serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.

5.2 Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan, penulis merumuskan saran bahwa:

1. Pemerintah, khususnya Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, perlu memperkuat keandalan infrastruktur sistem elektronik pertanahan guna menjamin keamanan dan integritas sertifikat tanah elektronik sebagai alat bukti yang sah. Upaya ini perlu diiringi dengan sosialisasi dan edukasi yang berkelanjutan kepada masyarakat, praktisi hukum, dan lembaga keuangan mengenai mekanisme verifikasi data serta penggunaan tanda tangan elektronik, sehingga tidak menimbulkan keraguan dalam pemanfaatannya sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang.
2. Mahkamah Agung diharapkan dapat menetapkan pedoman teknis yang mengatur standar penilaian alat bukti elektronik dalam persidangan perdata, guna menciptakan keseragaman pemahaman hakim dalam menerima sertifikat tanah elektronik sebagai alat bukti yang sah dan mengikat. Selain itu, lembaga perbankan dan para pihak dalam perjanjian hutang piutang disarankan untuk mengoptimalkan penggunaan sistem verifikasi elektronik secara real-time guna meningkatkan kepastian hukum dan meminimalisir potensi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin. (2021). *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Badruli, Martati, Ade Firmannandya, Pheni Cahya Kartika, Nur Mukarromah. (2024). *Implementasi Administrasi Digital*. Yogyakarta: K-Media.
- Budiono, Herlien. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. (2017). *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Harahap, M. Yahya. (2017). *Hukum Acara Perdata: Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid I*. Jakarta: Djambatan.
- Makarim, Edmon. (2013). *Keaslian Dokumen Elektronik dalam Pembuktian Perdata*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- . (2003). *Komitment Hukum dalam Transaksi Elektronik*. Jakarta: PT RajaGrafindo Persada.
- . (2013). *Notaris dan Transaksi Elektronik: Kajian Hukum tentang Cybernotary atau Electronic Notary*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Mertokusumo, Sudikno. (2006). *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta: Liberty.
- . (2010). *Mengenal Hukum*. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdulkadir. (2014). *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- . (2010). *Hukum Perikatan*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ramdhan, Muhammad. (2021). *Metode Penelitian*. Surabaya: Cipta Media Nusantara.

- Rifa'I, Iman Jalaludin. (2023). *Metodologi Penelitian Hukum*. Banten: PT Sada Kurnia Pustaka.
- Santoso, Urip. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta: Kencana.
- Satrio, J. (1999). *Hukum Perikatan*. Bandung: Alumni.
- Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. (2009). *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Radja Grafindo Persada.
- Subekti, R. 2002. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa.
- . (2010). *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*. Bandung: Alumni.
- Sumardjono, Maria S. W. (2014). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Susanti, Dyah Octorina dan A'an Efendi. (2022). *Penelitian Hukum: Legal Research*. Jakarta: Sinar Grafika.

B. Jurnal

- Alimuddin, Nur Hidayani. (2021). "Implementasi Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Kepastian Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia." *Jurnal Terakreditasi Nasional* Vol. 27, No. 3.
- Aprinelita. (2021). "Analisis Yuridis Wanprestasi dalam Perjanjian Utang Piutang Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Studi Putusan Nomor 12/Pdt.G/2019/PN Tlk)." *Kodifikasi* Vol. 3, No. 1.
- Arifin, Miftah. (2020). "Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik Dalam Hukum Perjanjian." *Jurnal Ius Constituendum*, Vol. 5, No. 1.
- Arkisman dan Nandatama Ayu Lafitri. (2020). "Kepastian Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Elektronik dalam Hukum Pembuktian di Peradilan Menurut Hukum Acara Perdata." *Jurnal Hukum Universitas Gresik* Vol. 9, No. 2.
- Aryanto, Dafa, dkk. (2023). "Perlindungan Hak Tagih Kreditor dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berbentuk Akta Notaris." *Perahu (Penerangan Hukum) Jurnal Ilmu Hukum* Vol. 11, No. 1.
- Azza, Nur dan Morlin Iwanti. (2022). "Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang Yang Berlaku." *Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS"*, Vol. VI, No. 2.

- Bandem, I Wayan, I Wayan Wisadnya, dan Timoteus Mordan. (2020). "Akibat Hukum Perbuatan Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang-Piutang." *Raad Kertha* Vol. 3, No. 1.
- Dewi, Elvira Rosdiana, Lia Amaliya, dan Muhamad Abas. (2024). "Kepastian Hukum bagi Kreditur dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik." *Collegium Studiosum Journal* Vol. 7, No. 2.
- Ermala, Eka, dkk. (2025). "Efektivitas Sertifikat Elektronik sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Rangka Mewujudkan E-Government." *Jurnal Humaniora, Sosial dan Bisnis* Vol. 3, No. 7.
- Febrianti, Suci. (2021). "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak Atas Tanah Elektronik." *Indonesian Notary* Vol. 3, No. 3.
- Fernando Kobis. (2015). "Kekuatan Pembuktian Surat Menurut Hukum Acara Perdata." *Lex Crimen* Vol. IV, No. 3.
- Gagah Daruhadi dan Pia Sopiati. (2024). "Pengumpulan Data Penelitian." *J-CEKI: Jurnal Cendekia Ilmiah* Vol. 3, No. 5.
- Handayani, Indah Sukma Tri. (2025). "Kajian Hukum tentang Perjanjian Utang Piutang." *JUSTITIA: Journal of Justice, Law Studies, and Politics* Vol. 1, No. 3.
- Herman, KMS, Dewi Iryani, dkk. (2023). "Sertifikat-El sebagai Tanda Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Innovative: Journal of Social Science Research* Vol. 3, No. 2.
- Hidayah, Muhimmatul. (2024). "Penetapan Sertipikat Hak Milik Tanah Elektronik dalam Sistem Hukum Indonesia." *Jurnal Politik, Sosial, Hukum dan Humaniora* Vol. 2, No. 4.
- Indriasti Wardani, Widyarini. (2018). "Kepemilikan Hak Atas Tanah dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional." *Hukum dan Dinamika Masyarakat* Vol. 15, No. 2.
- Kaniyawati, Sinta. (2025). "Tinjauan Yuridis terhadap Kedudukan Sertipikat Tanah Elektronik dalam Hukum Acara Perdata sebagai Alat Bukti Otentik di Indonesia." *Journal of Literature Review* Vol. 1, No. 1.
- Khasanah, Dian Dewi. (2021). "Analisis Yuridis Kekuatan Hukum Sertipikat Tanah Elektronik dalam Pembuktian Hukum Acara Perdata." *Jurnal Widya Bhumi* Vol. 1, No. 1.
- Kumalasari, Devy dan Dwi Wachidiyah Ningsih. (2018). "Syarat Sahnya Perjanjian tentang Cakap Bertindak dalam Hukum Menurut Pasal 1320 KUHPperdata." *Jurnal Pro Hukum* Vol. 7, No. 2.

- Latifah Soroinda, Disriani dan Anandri Annisa. (2022). "Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik dalam Hukum Acara Perdata." *Jurnal Hukum dan Pembangunan* Vol. 52, No. 2.
- Ngafifi, Muhamad. (2014). "Kemajuan Teknologi dan Pola Hidup Manusia dalam Perspektif Sosial Budaya." *Jurnal Pembangunan Pendidikan: Fondasi dan Aplikasi* Vol. 2, No. 1.
- Nur Azza dan Morlin Iwanti. (2022). "Akibat Hukum Wanprestasi serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku." *Jurnal Ilmu Hukum THE JURIS* Vol. 6, No. 2.
- Pratiwi, Nur Mawadah, Djumardin, dan Hirsanuddin. (2023). "Personal Guarantee as Legal Protection as a Result of Debtor Default in Credit Agreements." *Path of Science* Vol. 9, No. 5.
- Prayuti, Yuyut, Happy Yulia Anggraeni, dan Nurul Amalia. (2019). "Kedudukan Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik sebagai Alat Bukti dalam Pelaksanaan Eksekusi Langsung." *Pemuliaan Hukum* Vol. 2, No. 1.
- Priscilla, Michelle, Dini Laelatul Nova, dan Septi Naelina Fajriah. (2023). "Keabsahan Hukum Penerbitan Sertipikat Tanah Elektronik sebagai Alat Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah di Persidangan." *UIR Law Review* Vol. 7, No. 2.
- Ramadhani, Greta Putri. (2021). "Analisis Yuridis terhadap Diberlakukannya Sertipikat Elektronik Kaitannya sebagai Alat Bukti di Persidangan." *International Significance of Notary* Vol. 2, No. 2.
- Ratnaningsih, I Dewa Ayu Sri dan Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi. (2024). "Sahnya Suatu Perjanjian Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Jurnal Risalah Kenotariatan* Vol. 5, No. 1.
- Raynee, Rasheesa Ryash, Zulfa Layla, dan Firyal Nur Salsabilasyah. (2024). "Analisis terhadap Konsep Perjanjian dan Unsur-Unsur Perjanjian dalam Hukum Perikatan." *Media Hukum Indonesia* Vol. 2, No. 4.
- Rizal, Ahmad Fahrul, Istijab, dan Wiwin Ariesta. (2025). "Tinjauan Yuridis terhadap Pendaftaran Tanah dengan Penerapan Sertifikat Elektronik." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* Vol. 3, No. 3.
- Saepullah, Asep. (2018). "Peranan Alat Bukti dalam Hukum Acara Peradilan." *Mahkamah: Jurnal Kajian Hukum Islam* Vol. 3, No. 1.
- Sari, Indah. (2017). "Hak-Hak Atas Tanah dalam Sistem Hukum Pertanahan di Indonesia Menurut UUPA." *Jurnal Mitra Manajemen* Vol. 9, No. 1.
- Sari, Nora Hilma. (2024). "Bentuk Perlindungan Hukum Penerbitan Sertifikat Tanah Berbasis Elektronik." *Jurnal Sains Student Research* Vol. 2, No. 1.

- Septianingsih, Komang Ayuk, dkk. (2020). "Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik Dalam Pembuktian Perkara Perdata." *Jurnal Analogi Hukum*, Vol. 20, No. 3.
- Sholeh, Muhammad Chafi. (2021). "Analisis Yuridis Risiko Pemalsuan terhadap Pengadaan Sertifikat Elektronik di Indonesia." *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* Vol. 27, No. 10.
- Siregar, Dahris. (2025). "Default In Unsecured Debt And Receivables Agreement (Wanprestasi Dalam Perjanjian Utang Dan Piutang Tanpa Jaminan)." *Jurnal Ganec Swara*, Vol. 19, No. 1.
- Sitorus, Oloan. (2016). "Penataan Hubungan Hukum Dalam Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, Dan Pemanfaatan Sumber Daya Agraria." *Jurnal Agraria dan Pertanahan*, Vol. 2, No. 1.
- Soroina, Disriani Latifah dan Anandri Annisa. (2022). "Kekuatan Pembuktian Alat Bukti Elektronik Dalam Hukum Acara Perdata." *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 52, No. 2.
- Sugianto, Qisthi Fauziyyah dan Widhi Handoko. (2019). "Peluang dan Tantangan Calon Notaris dalam Menghadapi Perkembangan Disrupsi Era Digital." *Notarius* Vol. 12, No. 2.
- Supartini, Tri dan Meysita Arum Nugroho. (2025). "Tinjauan Yuridis Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021." *Iblam Law Review* Vol. 5, No. 1.
- Suratma, Abdul Gani Putra dan Abdul Azi. (2017). "Tanda Tangan Digital Menggunakan QR Code Dengan Metode Advanced Encryption Standard." *Techno*, Vol. 18, No. 1.
- Tiodor, Patricia Caroline, dkk. (2023). "Analisis Hukum Wanprestasi." *Jurnal Krisna Law*, Vol. 5, No. 1.
- Wahyudi, Johan. (2012). "Dokumen Elektronik sebagai Alat Bukti pada Pembuktian di Pengadilan." *Perspektif* Vol. XVII, No. 2.
- Wahyuningsih, Wiwiek, dkk. (2018). "Kajian Yuridis Pelaksanaan Roya Obyek Hak Tanggungan Atas Tanah Oleh Badan Pertanahan Kota Mataram." *JATISWARA*, Vol. 33, No. 1.
- Wardani, Widyaning Indriasti. (2018). "Kepemilikan Hak Atas Tanah Dalam Kerangka Politik Hukum Agraria Nasional." *Hukum Dan Dinamika Masyarakat*, Vol. 15, No. 2.
- Widyastuti, Erna Ferika. (2021). "Kedudukan Sertipikat Elektronik sebagai Alat Bukti dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Officium Notarium* Vol. 1, No. 3.

Yudistiara, Danti, dan Budi Santoso. (2024). "Kekuatan Hukum Sertifikat Tanah Elektronik Sebagai Pembuktian di Pengadilan." *Notarius*, Vol. 17, No. 3.

C. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*.

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

Indonesia. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Indonesia. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2024.

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

Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertifikat Elektronik.

Indonesia. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Sertipikat Elektronik.

D. Website

Fauzi, Akhmad "Gugatan Perdata Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah" *Jangkar Global Groups*, diakses 27 Januari pukul 08.00 WIB.