



# Transformasi Sertipikat Elektronik Dalam Perspektif Perlindungan Bagi Nasabah Kredit Perumahan Rakyat

Rahayu Mulia Romadoni<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Veteran National Development University of Jakarta, Indonesia

\*Correspondence Email : [rmromadoni@gmail.com](mailto:rmromadoni@gmail.com)

Article	Abstract
<p><b>DOI :</b> 10.71087/ajlr.v2i3.55</p> <p><b>How to Cite :</b> Romadoni, Rahayu Mulia, "Transformasi Sertipikat Elektronik Dalam Perspektif Perlindungan Bagi Nasabah Kredit Perumahan Rakyat ", <i>Acten Journal Law Review</i> 2, No. 3, (2025): 318-332</p>	<p><i>The digital transformation in land administration through Electronic Certificates constitutes a strategic measure by the Government of Indonesia to establish a transparent and accountable land registration system. This study aims to analyze the juridical implications of Sertipikat-el regarding the legal certainty for Home Ownership Credit customers, as well as the forms of legal protection available to customers and the banking sector against the risks of digital maladministration. The research method employed is normative juridical, utilizing statutory, conceptual, and analytical approaches. The findings indicate that Sertipikat-el bolsters legal certainty by minimizing the risk of dual certification through an integrated spatial mapping system. Legal protection for customers and the banking sector is realized through cybersecurity frameworks pursuant to the Personal Data Protection Law and the principle of state responsibility regarding digital system failures. This study concludes that while digital technology enhances the efficiency of Mortgage execution, the reinforcement of regulations concerning administrative compensation for system errors is imperative to ensure equity for KPR customers as consumers of financial services.</i></p> <p><b>Keywords :</b> <i>Electronic Certificates, Legal certainty, Home Ownership Credit customers</i></p>



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 31 December 2025

## I. PENDAHULUAN

Perkembangan teknologi informasi telah membawa perubahan signifikan dalam tata kelola administrasi pertanahan di Indonesia. Salah satu wujud itu adalah penerapan sertipikat tanah elektronik (Sertipikat-el) yang diinisiasi oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Kebijakan ini bertujuan untuk meningkatkan efisiensi pelayanan publik, meminimalkan sengketa pertanahan, serta memperkuat kepastian hukum hak atas tanah melalui sistem digital yang terintegrasi. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Pengesahan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 mengenai Cipta Kerja menjadi Undang-Undang, serta Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik Pendaftaran Tanah.<sup>1</sup>

Dalam konteks pembiayaan perumahan, khususnya Kredit Pemilikan Rumah (KPR), sertipikat tanah memegang peranan sentral sebagai objek jaminan kebendaan. Bank sebagai kreditur sangat bergantung pada keabsahan, keamanan, dan kepastian hukum sertipikat hak atas tanah yang dijamin oleh nasabah. Oleh karena itu, transformasi dari sertipikat konvensional berbentuk fisik ke Sertipikat-el menimbulkan akibat hukum yang penting, baik bagi lembaga perbankan maupun bagi nasabah KPR sebagai pemegang hak. Sertipikat-el memberikan kepastian keaslian data dengan menunjukkan siapa pemegang hak atas tanah dan memberikan perlindungan dari para mafia tanah<sup>2</sup> secara online *database* Kementerian ATR/BPN yang dapat diakses melalui aplikasi Sentuh Tanahku. Dalam praktiknya, agunan berupa tanah merupakan instrumen paling krusial yang harus diikat melalui lembaga Hak Tanggungan. Namun, sistem pendaftaran tanah konvensional yang berbasis analog berupa dokumen fisik selama ini kerap menimbulkan persoalan hukum bagi nasabah maupun lembaga perbankan, mulai dari adanya risiko sertipikat ganda, pemalsuan warkah, hingga hilangnya dokumen di kantor pertanahan atau di pihak kreditor.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Dewi Padusi Daeng Muri, Erna Sri Wibawanti, Manda Ika Safitri, "Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah," *Jurnal USM Law Review* 8, No 2 (2025), 1127, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.12136>

<sup>2</sup> Raden Ayu, Rani Mutiara Dewi, dan Catherine Susantio, "Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah," *Jurnal Syntax Admiration* 5, no. 9 (2024), 144, <https://doi.org/https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9>

<sup>3</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Refika Aditama: Bandung, 2017), 45.



Transformasi digital yang diinisiasi oleh Pemerintah melalui Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah, menandai era baru Sertipikat-el. Transformasi ini diharapkan mampu menciptakan sistem pendaftaran tanah yang lebih transparan dan akuntabel. Bagi nasabah KPR, keberadaan Sertipikat-el seharusnya memberikan kepastian hukum yang lebih tinggi karena data kepemilikan tersimpan secara digital dalam sistem *database* nasional yang terintegrasi, sehingga meminimalisir ruang gerak mafia tanah.<sup>4</sup> Namun, peralihan ke sistem elektronik ini juga membawa tantangan yuridis baru. Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) perbankan kini diuji dengan model pembuktian kepemilikan digital. Muncul pertanyaan mengenai bagaimana perlindungan nasabah apabila terjadi kegagalan sistem atau peretasan data pada server Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mengakibatkan hilangnya data agunan.<sup>5</sup> Selain itu, sinkronisasi antara Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) dengan Sertipikat-el memerlukan kepastian teknis agar proses eksekusi agunan tetap memiliki kekuatan eksekutorial yang sah demi melindungi kepentingan kreditor sekaligus menjamin hak-hak prosedural debitur atau nasabah.<sup>6</sup>

Ketidakpastian ini berpotensi menghambat proses likuidasi agunan atau sebaliknya, merugikan nasabah jika terjadi malpraktik administrasi digital. Oleh karena itu, urgensi penelitian ini terletak pada analisis sejauh mana transformasi Sertipikat-el mampu benar-benar memberikan kepastian hukum dan bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi nasabah KPR dalam ekosistem pertanahan yang kini serba digital.

## II. METODOLOGI

Metode penelitian ini menggunakan penelitian hukum yuridis normatif (*legal research*) penelitian ini dilakukan dengan cara meneliti data sekunder sebagai bahan dasar untuk diteliti dengan cara mengadakan penelusuran terhadap peraturan-

---

<sup>4</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2021), 112.

<sup>5</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Perlindungan Konsumen Terhadap Transaksi Elektronik di Sektor Perbankan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022), 89.

<sup>6</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2019), 134.



peraturan dan literatur-literatur yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.<sup>7</sup> Fokus utama dalam penelitian ini adalah sinkronisasi regulasi pendaftaran tanah elektronik dengan perlindungan hak-hak nasabah perbankan. Pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan menelaah Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta Peraturan Menteri ATR/BPN terkait Sertipikat-el. Pendekatan Penelitian (*Method of Approach*) Untuk membedah permasalahan hukum dalam penelitian ini, digunakan beberapa pendekatan. Pertama adalah Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*), yaitu menelaah Undang-Undang Perbankan, Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Perlindungan Konsumen, serta Peraturan Menteri ATR/BPN terkait Sertipikat Elektronik<sup>8</sup>. Kedua Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) yaitu merujuk pada prinsip-prinsip hukum, khususnya prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dan kepastian hukum dalam transformasi digital, dan yang ketiga, Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*), yaitu melakukan analisis terhadap substansi hukum untuk mengetahui makna yang terkandung dalam istilah-istilah hukum serta penerapannya dalam praktik perbankan dan pertanahan.<sup>9</sup>

### **III. KEPASTIAN HUKUM TRANSFORMASI SERTIPIKAT ELEKTRONIK DALAM KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH BAGI NASABAH KREDIT PERUMAHAN RAKYAT**

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut tendensi positif yang memberikan nilai pembuktian kuat (*niet een sterk bewijs*) terhadap sertifikat sebagai bukti kepemilikan. Dalam sistem ini, terdapat praduga kebenaran (*presumption of correctness*) atas data fisik maupun data yuridis yang tertera dalam sertifikat, sekaligus menyediakan proteksi hukum bagi pemegang hak yang memiliki itikad baik.<sup>10</sup> Di sisi lain, dalam sistem publikasi negatif, negara melalui Pejabat Pendaftaran Tanah tidak berkewajiban untuk memverifikasi kebenaran materiil dari data yang

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2015), 13.

<sup>8</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, (Malang: Bayumedia Publishing, 2018), 300.

<sup>9</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2019), 93.

<sup>10</sup> Dinda Putri, "Implementasi Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan* 8, No.2 (2020), 112.



didaftarkan.<sup>11</sup> Secara substansial, pendaftaran tanah dalam sistem ini tidak secara otomatis memberikan hak kepada pihak yang sebenarnya tidak memiliki alas hak, meskipun namanya tercatat dalam sertifikat. Pihak yang memiliki hak sesungguhnya tetap diberikan ruang hukum untuk menuntut perbaikan atau pembetulan data.<sup>12</sup> Hal ini menunjukkan bahwa negara menempati posisi pasif, di mana otoritas pendaftaran hanya menerima informasi yang diajukan oleh pemohon tanpa menjamin kebenaran materilnya.<sup>13</sup> Penerapan asas negatif dalam pendaftaran tanah berimplikasi bahwa pencantuman nama seseorang di dalam buku tanah atau sertifikat tidak secara otomatis menjadikannya sebagai pemilik hak yang tak tergugat. Dengan kata lain, sertifikat dalam sistem ini bukanlah bukti kepemilikan yang bersifat mutlak atau final.

Berdasarkan ketentuan perundang-undangan, sertifikat tanah diposisikan sebagai instrumen pembuktian yang kuat guna memberikan jaminan serta perlindungan hukum bagi para pemegang hak. Kehadiran sertifikat ini berfungsi sebagai bukti otentik yang menjamin eksistensi dan legitimasi kepemilikan seseorang atas tanah di mata hukum.<sup>14</sup> Tahapan pembuktian merupakan elemen krusial dalam hukum acara perdata. Sudikno Mertokusumo mengemukakan bahwa pembuktian mencakup aspek logis, konvensional, serta yuridis. Dalam konteks logis, pembuktian bertujuan memberikan kepastian mutlak yang didasarkan pada penalaran akal sehat. Sementara itu, dalam dimensi konvensional, kepastian yang dihasilkan bersifat relatif atau tidak mutlak.<sup>15</sup>

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum yang paling mendasar. Menurut Gustav Radbruch, hukum harus mengandung tiga nilai dasar yaitu keadilan, kemanfaatan, dan kepastian.<sup>16</sup> Dalam konteks pendaftaran tanah, kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama pendaftaran tanah sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

---

<sup>11</sup> Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Publikasi Positif di Indonesia, Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian PPN/Bappenas*, (Jakarta, 2016), 1.

<sup>12</sup> Ny. Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum, 2005), 86.

<sup>13</sup> *Ibid.*

<sup>14</sup> Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali," *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, (2011), 289. [10.22212/jnh.v2i2.218](https://doi.org/10.22212/jnh.v2i2.218)

<sup>15</sup> Mertokusumo, Sudikno. *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 1982).

<sup>16</sup> Gustav Radbruch, *Legal Philosophy*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, (Sydney: 2014), 72.



Pokok Agraria untuk mencapai publikasi data yang akurat. Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah melalui penerbitan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Sertipikat tanah, baik dalam bentuk analog maupun elektronik, pada prinsipnya berfungsi sebagai tanda bukti hak yang memiliki kekuatan pembuktian *prima facie*. Menurut Boedi Harsono, kepastian hukum dalam bidang pertanahan tidak hanya berkaitan dengan kepastian objek, subjek, dan status hak, tetapi juga kepastian mengenai prosedur dan sistem administrasi yang digunakan oleh negara.<sup>17</sup> Transformasi sertipikat-el merupakan perwujudan dari upaya negara untuk memberikan kepastian mengenai subjek, objek, dan jenis hak atas tanah secara digital guna menghindari tumpang tindih kepemilikan.<sup>18</sup>

Prinsip kehati-hatian adalah asas yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib menerapkan kehati-hatian dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan kepadanya.<sup>19</sup> Dalam penyaluran KPR, prinsip ini mewajibkan bank melakukan *legal audit* yang mendalam terhadap sertipikat elektronik sebagai jaminan. Keberadaan sertipikat elektronik mempermudah bank dalam menjalankan prinsip *Know Your* Jaminan secara *real-time* melalui integrasi data BPN.<sup>20</sup> Perlindungan nasabah perbankan berakar pada teori perlindungan konsumen yang menekankan pada adanya asimetri informasi antara pelaku usaha (bank) dan konsumen (nasabah).<sup>21</sup> Dalam ekosistem digital, perlindungan ini meluas pada aspek perlindungan data pribadi dan perlindungan terhadap kerugian akibat kegagalan sistem. Negara melalui Otoritas Jasa Keuangan (OJK) dan Kementerian ATR/BPN memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa digitalisasi dokumen pertanahan tidak menghilangkan hak-hak keperdataan nasabah.<sup>22</sup>

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2008).

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, (Jakarta, 2018), 210.

<sup>19</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2016), 94.

<sup>20</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi Revisi*, (Jakarta: Kencana, 2020), 156.

<sup>21</sup> Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, (Jakarta: Grasindo, 2016), 82.

<sup>22</sup> Adrian Sutedi, *Aspek Penegakan Hukum Ekonomi*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm 103.



Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan memberikan kedudukan diutamakan (*preferent*) kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Digitalisasi Hak Tanggungan (HT-el) yang terintegrasi dengan sertipikat elektronik mempercepat proses pembebanan dan pencoretan (*roya*), namun menuntut standar keamanan siber yang tinggi untuk menjaga validitas kekuatan eksekutorialnya.<sup>23</sup> Transformasi sertipikat analog menjadi sertipikat elektronik (Sertipikat-el) bukan sekadar perubahan media dari kertas ke digital, melainkan sebuah perubahan paradigma dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. Bagi nasabah KPR, kepastian hukum kepemilikan merupakan aspek fundamental, mengingat rumah yang dibeli merupakan aset jangka panjang yang terikat kontrak utang-piutang dengan perbankan.

Meskipun menjanjikan efisiensi, penerapan sertifikat tanah elektronik menghadapi tantangan serius yang dapat menghambat efektivitasnya, terutama terkait ancaman keamanan siber. Integritas data dan tingkat kepercayaan publik sangat bergantung pada ketangguhan sistem dalam melindungi informasi sensitif. Kekhawatiran utama masyarakat terletak pada potensi kebocoran data pribadi pemegang hak atas tanah, yang jika tidak dimitigasi dengan baik, dapat memicu penyalahgunaan informasi oleh pihak-pihak yang tidak berwenang.<sup>24</sup>

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, sertipikat tanah berfungsi sebagai alat bukti yang kuat (*strong evidence*) atas kepemilikan hak atas tanah. Sertipikat elektronik, sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021, secara normatif dipersamakan kekuatan hukumnya dengan sertipikat konvensional. Dengan demikian, dari sudut pandang yuridis normatif, transformasi ini tidak mengurangi derajat kepastian hukum sepanjang sistem elektronik tersebut diselenggarakan sesuai dengan asas legalitas, akuntabilitas, dan keandalan. Secara yuridis, kepastian hukum dalam Sertipikat-el diperkuat melalui penggunaan tanda tangan elektronik yang tersertifikasi dan sistem enkripsi data. Berdasarkan Pasal 14

---

<sup>23</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Perbankan Digital: Hukum dan Praktikanya*, (Jakarta: Kencana, 2023), 245.

<sup>24</sup> Juliyanti, D., Dharsana, P., & Ujianti, P. (2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi*. *Jurnal Preferensi Hukum*, ISSN: 2746-5039



Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, Sertipikat-el merupakan dokumen elektronik yang memiliki kekuatan hukum yang sama dengan sertipikat analog.

Implikasi pertama yang dirasakan oleh nasabah KPR adalah minimalisasi risiko sertipikat ganda. Dalam sistem konvensional, celah administrasi seringkali memungkinkan terbitnya dua sertipikat di atas objek pajak yang sama, yang berujung pada sengketa berkepanjangan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN). Dengan sistem elektronik, setiap jengkal tanah telah terpetakan secara spasial dalam sistem *Geo-KKP* (Komputerisasi Kegiatan Pertanahan), sehingga sistem secara otomatis akan menolak input data jika terdapat tumpang tindih koordinat.<sup>25</sup> Implikasi kedua berkaitan dengan transparansi riwayat tanah. Nasabah KPR seringkali berada pada posisi tawar yang lemah terkait informasi status tanah yang dikembangkan oleh pengembang (*developer*). Melalui transformasi digital, nasabah dapat secara mandiri melakukan pengecekan beban hak tanggungan atau blokir internal melalui aplikasi "Sentuh Tanahku". Hal ini memberikan perlindungan preventif bagi nasabah agar tidak terjebak dalam pembelian unit properti yang ternyata sedang dalam sengketa atau belum dilakukan pemecahan sertipikat oleh pengembang.<sup>26</sup>

Namun, tantangan kepastian hukum muncul pada aspek kekuatan pembuktian di persidangan. Meskipun Undang-Undang Informasi Transaksi Elektronik telah mengakui dokumen elektronik sebagai alat bukti yang sah, dalam praktik peradilan perdata, hakim seringkali masih meminta dokumen fisik sebagai bukti pembanding. Oleh karena itu, bagi nasabah KPR, perlindungan hukum dalam masa transisi ini bergantung pada konsistensi bank dalam menyimpan salinan digital yang terafiliasi dengan akun resmi BPN debitur. Kepastian hukum tidak lagi hanya bersandar pada "lembar kertas", melainkan pada integritas data dalam *server* negara.<sup>27</sup> Dalam Pasal 1 ayat (10) Undang-Undang ITE menyebutkan bahwa penyelenggara sertifikat elektronik diakui sebagai layanan yang dapat dipercaya yang memiliki tanggung jawab untuk menerbitkan dan mengaudit sertifikat-el, dalam hal ini BPN yang memiliki tanggung jawab tersebut.

---

<sup>25</sup> Kurnia Warman, *Hukum Agraria dalam Dinamika Politik Indonesia*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2020), 142.

<sup>26</sup> Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, (Jakarta: Kompas, 2018), 88.

<sup>27</sup> Edmon Makarim, *Keaslian Dokumen Elektronik dalam Bukti Digital*, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2022), 215.



#### **IV. PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK DAN NASABAH KREDIT PERUMAHAN RAKYAT TERHADAP RISIKO KEGAGALAN SISTEM DAN/ATAU MALADMINISTRASI DATA DIGITAL**

Digitalisasi data pertanahan melalui Sertipikat-el memindahkan risiko hukum dari ranah fisik seperti kehilangan atau pemalsuan dokumen ke ranah siber dan administratif-digital. Perlindungan hukum terhadap nasabah KPR dan bank dalam konteks ini dapat dianalisis melalui dua pendekatan yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif.

##### **A. Perlindungan Hukum Preventif: Mitigasi Risiko melalui Sistem Keamanan Siber**

Melalui transformasi digital, Kementerian ATR/BPN berupaya memangkas birokrasi dan meminimalisir konflik agraria akibat kesalahan data manual yang selama ini kurang responsif dan tidak transparan. Kehadiran sertifikat tanah elektronik merupakan terobosan progresif untuk mengoptimalkan teknologi informasi. Hal ini bertujuan menciptakan administrasi pertanahan yang lebih akurat, terintegrasi, dan mampu memenuhi kebutuhan masyarakat di era modern.<sup>28</sup> Implementasi sertifikat tanah elektronik (sertipikat-el) merupakan manifestasi upaya pemerintah dalam mengakselerasi efisiensi, keterbukaan, serta validitas administrasi di sektor pertanahan. Kebijakan ini memiliki landasan yuridis pada Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Melalui sistem ini, dokumentasi pertanahan bertransformasi dari format fisik ke dalam pangkalan data elektronik terpadu, yang memungkinkan pengelolaan dan aksesibilitas data menjadi lebih optimal melalui dukungan teknologi informasi.<sup>29</sup>

Perlindungan hukum merupakan manifestasi peran negara dan aparat penegak hukum dalam memberikan jaminan atas hak-hak warga negara dari potensi pelanggaran oleh pihak manapun, termasuk oleh otoritas kekuasaan. Mengacu pada pemikiran Philipus M. Hadjon<sup>30</sup>, perlindungan ini terbagi dalam dua skema yaitu perlindungan preventif yang berfungsi sebagai pencegah melalui instrumen regulasi,

---

<sup>28</sup> Ach. Farhan Arif, dkk, *Mitigasi Risiko Keamanan Data Dalam Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik untuk Mewujudkan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah*, URNAL HUKUM PELITA, Vol. 6 No. 1 (Mei 2025), 75.

<sup>29</sup> *Ibid.* 77.

<sup>30</sup> Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987)



dan perlindungan represif yang berperan dalam pemulihan hak serta penjatuhan sanksi pasca-terjadinya pelanggaran. Dengan demikian, hukum diposisikan sebagai garda terdepan dalam menjaga kepentingan publik. Utrecht menegaskan bahwa perlindungan hukum melibatkan peran aktif negara dalam merancang kerangka regulasi yang mampu menjamin keamanan warga negara. Hal ini diwujudkan melalui dua pendekatan: fungsi preventif untuk mengantisipasi potensi munculnya pelanggaran, serta fungsi represif yang ditujukan untuk memberikan resolusi hukum atas setiap pelanggaran yang telah dilakukan.<sup>31</sup>

Perlindungan preventif bagi nasabah dan bank terletak pada integritas sistem yang dikelola oleh Kementerian ATR/BPN. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi (Undang-Undang PDP), BPN selaku pengendali data pribadi wajib menjamin keamanan data nasabah dari akses yang tidak sah. Bank, dalam menerapkan prinsip kehati-hatian, wajib memastikan bahwa kanal integrasi antara sistem perbankan dengan Hak Tanggungan Elektronik (HT-el) memiliki enkripsi tingkat tinggi. Perlindungan ini krusial untuk mencegah terjadinya perubahan status hak secara sepihak dalam sistem (*data tampering*) yang dapat merugikan nasabah sebagai pemilik sah aset atau bank sebagai pemegang hak jaminan.<sup>32</sup>

## **B. Perlindungan Hukum Represif: Tanggung Jawab Negara atas Maladministrasi Digital**

Definisi maladministrasi menurut Pasal 1 angka 3 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 mencakup perbuatan melawan hukum, pelampauan wewenang, atau penggunaan kekuasaan yang tidak sesuai tujuan, termasuk pengabaian kewajiban pelayanan publik yang merugikan masyarakat. Dari batasan yuridis ini, elemen-elemen yang harus dipenuhi agar suatu tindakan dikategorikan sebagai maladministrasi adalah:

- a. Adanya tindakan atau perilaku yang bertentangan dengan regulasi yang berlaku (melawan hukum).
- b. Adanya penyalahgunaan kekuasaan, baik berupa tindakan yang melebihi batas mandat yang diberikan, penggunaan otoritas untuk

---

<sup>31</sup> Utrecht, E., *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, (Jakarta: Penerbit Ichtiar Baru Van Hoeve, 1983)

<sup>32</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hukum Siber (Cyber Law): Teori dan Praktik*, (Jakarta: Kencana, 2021), 178.



- kepentingan lain, maupun pembiaran terhadap kewajiban pelayanan publik.
- c. Pelaku merupakan oknum atau institusi di lingkup penyelenggara negara serta jajaran pemerintahan.
  - d. Dampak dari tindakan tersebut menyebabkan kerugian secara finansial (materiil) maupun kerugian non-fisik (immateriil) bagi warga negara atau kelompok masyarakat.

Akibat hukum merupakan dampak nyata yang muncul dari suatu perbuatan atau hubungan hukum. Hal ini didasarkan pada alur bahwa setiap peristiwa hukum bermula dari perbuatan hukum, yang pada prosesnya membentuk suatu ikatan atau hubungan hukum antarpihak.<sup>33</sup>

Philipus M. Hadjon membagi tanggung jawab pejabat dalam menjalankan fungsinya ke dalam dua kategori utama: tanggung jawab jabatan dan tanggung jawab pribadi. Tanggung jawab jabatan berfokus pada legalitas atau keabsahan tindakan pemerintahan yang dilihat dari perspektif kekuasaan publik. Sebaliknya, tanggung jawab pribadi menitikberatkan pada perilaku fungsionaris, terutama yang berkaitan dengan maladministrasi dalam penggunaan wewenang maupun pelayanan publik. Distingsi ini krusial karena berimplikasi langsung pada penentuan ranah pertanggungjawaban hukum, baik secara pidana, perdata, maupun tata usaha negara (TUN).<sup>34</sup>

Persoalan pelik muncul apabila terjadi kegagalan sistem (*system crash*) atau kesalahan input data oleh petugas (maladministrasi) yang menyebabkan data Sertipikat-el nasabah hilang atau tidak sesuai dengan fakta hukum sebenarnya. Dalam hal ini, berlaku prinsip Tanggung Jawab Negara (*State Responsibility*). Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh penguasa (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), nasabah atau bank yang dirugikan akibat kesalahan sistemik negara dapat mengajukan gugatan ganti rugi.<sup>35</sup> Di dalam sistem negara hukum, perlindungan bagi setiap warga negara merupakan elemen fundamental yang tidak dapat ditawar. Negara berkewajiban menjamin keamanan rakyatnya dari potensi

<sup>33</sup> Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Sinar Grafika, Cet.I, 2008), 6.

<sup>34</sup> Philipus M. Hadjon dkk, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, :Yogyakarta: Gajahmada University Press, Cet. Kesembilan, 2005), 16-17.

<sup>35</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, (Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003), 112.



penyalahgunaan kekuasaan atau tindakan sewenang-wenang oleh aparatur pemerintah. Komitmen ini diwujudkan melalui instrumen hukum konkret, seperti Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik dan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 yang mengatur peran Ombudsman Republik Indonesia.<sup>36</sup> Lembaga Ombudsman Republik Indonesia memiliki fungsi untuk meningkatkan standar pelayanan negara guna mewujudkan masyarakat yang lebih adil dan sejahtera. Lebih dari sekadar pengawas, lembaga ini menjadi instrumen penting dalam meminimalkan praktik maladministrasi serta menghapus diskriminasi dan nepotisme di birokrasi.

## V. KESIMPULAN

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, di mana sertifikat diposisikan sebagai alat bukti hak yang kuat namun bukan merupakan bukti kepemilikan yang bersifat mutlak. Dalam konteks ini, transformasi dari sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik (Sertipikat-el) merupakan langkah strategis negara untuk memperkuat kepastian hukum mengenai subjek, objek, dan jenis hak atas tanah melalui validasi digital. Secara yuridis, Sertipikat-el memiliki derajat kekuatan hukum yang setara dengan sertifikat konvensional sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, sehingga mampu memberikan perlindungan preventif bagi nasabah KPR dengan meminimalisir risiko sertifikat ganda melalui sistem pemetaan spasial Geo-KKP yang akurat.

Digitalisasi ini mempermudah sektor perbankan dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dan melakukan pengawasan jaminan secara *real-time*, sekaligus meningkatkan transparansi informasi bagi nasabah untuk menghindari potensi sengketa dengan pengembang. Namun, di balik efisiensi yang ditawarkan, transformasi ini tetap menghadapi tantangan besar terkait keamanan siber, integritas data, dan ancaman kebocoran informasi pribadi. Perlindungan hukum bagi para pihak disusun melalui skema preventif melalui teknologi enkripsi dan skema represif yang memungkinkan nasabah atau bank mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum

---

<sup>36</sup> Muslimah Hayati, "Maladministrasi dalam Tindakan Pemerintah", *Jurnal Wasaka Hukum*, Vol.9, No.1, Februari 2021, p-ISSN: 2337-4667, 130.



jika terjadi maladministrasi atau kegagalan sistem. Pada akhirnya, keberhasilan transformasi digital ini sangat bergantung pada konsistensi antara kepatuhan regulasi dengan ketangguhan infrastruktur teknologi informasi yang dikelola oleh negara demi menjamin hak-hak keperdataan masyarakat.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Habib Adjie, 2017, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Aditama.
- Urip Santoso, 2021, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Mariam Darus Badruzaman, 2022, *Perlindungan Konsumen Terhadap Transaksi Elektronik di Sektor Perbankan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Johnny Ibrahim, 2018, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Malang: Bayumedia Publishing.
- Peter Mahmud Marzuki, 2019, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Ny. Arie S. Hutagalung, 2005, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum.
- Mertokusumo, Sudikno. 1982, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Gustav Radbruch, 2014, *Legal Philosophy*, diterjemahkan oleh Kurt Wilk, Sydney: Southwood Press.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Boedi Harsono, 2018, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- Muhamad Djumhana, 2016, *Hukum Perbankan di Indonesia*, Bandung, 2016, hlm. 94.
- Hermansyah, 2020, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi Revisi*, Kencana, Jakarta: Citra Aditya Bakti.
- Shidarta, 2016, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo.



- Adrian Sutedi, 2021, *Aspek Penegakan Hukum Ekonomi*, Jakarta,: Sinar Grafika.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2023, *Perbankan Digital: Hukum dan Praktiknya*, Jakarta: Kencana.
- Kurnia Warman, 2020, *Hukum Agraria dalam Dinamika Politik Indonesia*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Maria S.W. Sumardjono, 2018, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.
- Edmon Makarim, 2022, *Keaslian Dokumen Elektronik dalam Bukti Digital*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Hadjon, Philipus M., 1987, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat di Indonesia*. Surabaya: Bina Ilmu.
- Utrecht, E. 1983, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Jakarta: Penerbit Ichtiar Baru Van Hoeve.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2021, *Hukum Siber (Cyber Law): Teori dan Praktik*, Jakarta: Kencana.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Jakarta: Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
- Ishaq, 2008, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, Cet.I.
- Philipus M. Hadjon dkk, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia (Introduction to the Indonesian Administrative Law)*, Yogyakarta: Gajahmada University Press, Cet. Kesembilan.

## B. Artikel Jurnal

- Dewi Padusi Daeng Muri, Erna Sri Wibawanti, Manda Ika Safitri, "Sertipikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah," *Jurnal USM Law Review Vol 8, No 2 (2025)*, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.12136>.
- Raden Ayu, Rani Mutiara Dewi, dan Catherine Susantio, "Penggunaan Sertifikat Elektronik untuk Meningkatkan Efisiensi Pendaftaran Tanah dalam Upaya Pencegahan Mafia Tanah," *Jurnal Syntax Admiration 5, no. 9 (2024)*, <https://doi.org/https://doi.org/10.46799/jsa.v5i9>.
- Dinda Putri, "Implementasi Sistem Publikasi Negatif Bertendensi Positif dalam Pendaftaran Tanah di Indonesia," *Jurnal Ilmu Hukum dan Kenotariatan, Vol.8, No.2 (November 2020)*.
- Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian Pembangunan Nasional/Badan Perencanaan Pembangunan Nasional, *Kajian Persiapan Perubahan Publikasi*



*Positif di Indonesia, Direktorat Tata Ruang dan Pertanahan, Kementerian PPN/Bappenas, (Jakarta, 2016).*

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, "Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertamakali," *Jurnal Negara Hukum, Vol. 2, No. 2, (2011), 10.22212/jnh.v2i2.218.*

Juliyanti, D., Dharsana, P., & Ujianti, P.(2022). *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital Dikaitkan Dengan Keamanan Data Pribadi.**Jurnal Preferensi Hukum, ISSN: 2746-5039*

Ach. Farhan Arif, dkk, *Mitigasi Risiko Keamanan Data Dalam Implementasi Sertifikat Tanah Elektronik untuk Mewujudkan Kepastian Hukum bagi Pemegang Hak Atas Tanah, URNAL HUKUM PELITA, Vol. 6 No. 1 (Mei 2025),*

Muslimah Hayati, "Maladministrasu dalam Tindakan Pemerintah", *Jurnal Wasaka Hukum, Vol.9, No.1, Februari 2021, p-ISSN: 2337-4667.*

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia.

Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2022 tentang Perlindungan Data Pribadi.

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

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

