

BAB III

PEMBAHASAN

3.1 Tanggung Jawab Kreditur terhadap Sertipikat Tanah Berada dalam Penguasaan Kreditur Sebelum Alih Media

Tanggung jawab kreditur terhadap sertipikat tanah sebagai objek jaminan merupakan konsekuensi langsung dari konstruksi hukum perjanjian kredit yang dilandaskan pada asas kebebasan berkontrak dan prinsip kehati-hatian. Hubungan hukum antara debitur dan kreditur tidak hanya melahirkan kewajiban pembayaran utang, tetapi juga melahirkan hubungan hukum kebendaan melalui pembebanan Hak Tanggungan.⁵⁶ Pembebanan tersebut dilakukan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT) sebagai akta otentik yang menjadi dasar pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan.

Sejak Hak Tanggungan lahir dan didaftarkan, objek jaminan secara yuridis terikat untuk menjamin pelunasan utang debitur, sementara kreditur memperoleh kedudukan sebagai pemegang hak jaminan kebendaan yang bersifat aksesoir terhadap perikatan pokok. APHT menempati posisi sentral karena melalui instrumen inilah terjadi peralihan penguasaan administratif atas sertipikat hak atas tanah dari debitur kepada kreditur. Penguasaan sertipikat oleh kreditur tidak mengakibatkan peralihan hak atas tanah, melainkan peralihan penguasaan dokumen sebagai sarana pengamanan kepentingan kreditur.⁵⁷

Penguasaan tersebut memiliki makna hukum yang tidak bersifat netral, karena sertipikat hak atas tanah merupakan representasi administratif dari hak kebendaan yang dijamin. Setiap pihak yang menguasai dokumen yang merepresentasikan hak kebendaan secara yuridis memikul kewajiban untuk menjaga keberlangsungan fungsi hukum dari dokumen tersebut. Konsekuensi ini menempatkan kreditur pada posisi sebagai pihak yang bertanggung jawab atas pengelolaan sertipikat tanah selama masa kredit berlangsung.

⁵⁶ Kartini Muljadi, *Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2005), h. 52–53.

⁵⁷ J Satrio, *op.cit.* h. 99-100.

UUHT tidak mengatur secara eksplisit mengenai ruang lingkup tanggung jawab kreditur dalam mengelola sertifikat hak atas tanah selama masa kredit berjalan.⁵⁸ Ketiadaan pengaturan tersebut tidak dapat dimaknai sebagai ketiadaan tanggung jawab hukum. Hukum perdata mengenal bahwa tanggung jawab dapat lahir dari perjanjian, asas itikad baik, serta prinsip kehati-hatian yang berkembang dalam praktik. Prinsip kehati-hatian memiliki kedudukan fundamental dalam kegiatan perbankan dan menuntut bank untuk mengelola risiko secara berkelanjutan, termasuk risiko hukum yang melekat pada agunan.

Penguasaan sertifikat hak atas tanah oleh kreditur selama masa kredit berlangsung memiliki dimensi pengamanan dan dimensi pengendalian. Dimensi pengamanan berkaitan dengan fungsi sertifikat sebagai alat bukti hak dan dasar pencatatan Hak Tanggungan, sedangkan dimensi pengendalian berkaitan dengan pencegahan tindakan debitur yang dapat merugikan kepentingan kreditur, seperti pengalihan hak atau pembebanan ulang tanpa persetujuan kreditur. Kedua dimensi tersebut menempatkan sertifikat tanah sebagai instrumen aktif dalam menjaga keseimbangan hubungan hukum antara debitur dan kreditur.⁵⁹ Kedudukan tersebut menuntut adanya standar pengelolaan yang bertanggung jawab dari pihak kreditur.

Perkembangan sistem pendaftaran tanah nasional menuju sistem elektronik melalui Permen ATR/BPN 3/2023 membawa perubahan mendasar dalam tata kelola data pertanahan.⁶⁰ Digitalisasi sertifikat tanah melalui mekanisme alih media dimaksudkan untuk meningkatkan efisiensi administrasi, akurasi data, serta keamanan penyimpanan informasi pertanahan. Perubahan sistem tersebut menimbulkan implikasi hukum bagi para pemangku kepentingan, termasuk kreditur yang menguasai sertifikat tanah sebagai objek jaminan. Sertifikat tanah yang berada dalam penguasaan kreditur sebelum dilakukan alih media tetap

⁵⁸ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, (Bandung, PT Citra Aditya Bakti, 1991), h. 144–146.

⁵⁹ Louis Fernando & Hanafi Tanawijaya, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur atas Hak Tanggungan Jaminan Sertifikat Tanah Milik Pihak Ketiga*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol. 11, No. 8, 2023, h. 1915-1920.

⁶⁰ Astrid Puspitasari, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Elektronik terhadap Jaminan Kredit Perbankan*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 5, No. 4, 2025, h. 45–46.

merupakan dokumen yang sah dan diakui secara hukum.⁶¹ Keberlakuan sertifikat tersebut tidak serta-merta hapus atau berkurang hanya karena belum dikonversi ke dalam bentuk elektronik.

Permen ATR/BPN 3/2023 tidak memuat ketentuan yang mewajibkan kreditur untuk mengalihmediakan sertifikat tanah yang sedang dijaminkan selama kredit masih berjalan. Regulasi tersebut juga tidak memberikan kewenangan normatif yang tegas kepada kreditur untuk mengajukan alih media secara mandiri tanpa keterlibatan pemilik hak. Ketiadaan kewajiban eksplisit tersebut menunjukkan bahwa pembentuk regulasi belum menempatkan kreditur sebagai subjek utama dalam proses alih media sertifikat tanah.⁶² Alih media pada prinsipnya diposisikan sebagai bagian dari layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkaitan erat dengan kedudukan pemilik hak atas tanah.

Fakta bahwa sertifikat tanah berada dalam penguasaan kreditur selama masa kredit berlangsung menimbulkan persoalan tersendiri, karena secara faktual kreditur memegang kendali administratif atas dokumen yang diperlukan untuk pengajuan alih media. Tanggung jawab kreditur dalam kondisi tersebut tidak dapat dipahami sebagai kewajiban absolut untuk mengalihmediakan sertifikat tanah. Ruang lingkup tanggung jawab kreditur harus diposisikan sebagai kewajiban untuk mengelola risiko hukum yang timbul akibat perubahan sistem administrasi pertanahan.⁶³ Prinsip kehati-hatian menuntut bank untuk tidak membatasi penilaian jaminan hanya pada saat awal pemberian kredit.

Perubahan rezim administrasi pertanahan merupakan faktor eksternal yang secara langsung memengaruhi efektivitas jaminan dan karenanya harus diperhitungkan dalam pengelolaan risiko kredit. Tanggung jawab kreditur sebelum alih media bersifat preventif dan proporsional. Kreditur dituntut untuk memastikan bahwa sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya tetap berada dalam kondisi hukum yang dapat diandalkan sebagai objek jaminan. Pemantauan administratif terhadap status sertifikat, verifikasi kesesuaian data pertanahan, serta

⁶¹ Catherine Susantio & Angelica Caesar Budianto, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Terkait Batalnya Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Objek Hak Tanggungan*, Cerdika: Jurnal Ilmiah Indonesia, Vol. 5, No. 4, 2025, h. 1620–1621.

⁶² H. Salim, *op.cit*, h. 85–86.

⁶³ Indah Siti Muharammah, *Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Perjanjian Kredit Bank*, (Pekanbaru: Universitas Islam Riau, 2021), h. 22–23.

klarifikasi kepada BPN merupakan bentuk konkret pelaksanaan tanggung jawab tersebut. Tindakan-tindakan tersebut tidak dimaksudkan untuk menggantikan kewajiban negara sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, melainkan sebagai upaya mitigasi risiko hukum yang wajar.

Asas itikad baik memperkuat kewajiban kreditur untuk bertindak secara profesional dan bertanggung jawab dalam mengelola sertipikat tanah yang berada dalam penguasaannya. Itikad baik menuntut adanya sikap aktif dalam menyesuaikan pengelolaan jaminan dengan perkembangan sistem hukum yang relevan. Pembiaran terhadap ketidakjelasan status administratif sertipikat tanah berpotensi ditafsirkan sebagai kelalaian dalam pengelolaan risiko hukum, meskipun secara normatif tidak terdapat kewajiban eksplisit untuk melakukan alih media.⁶⁴ Batas tanggung jawab kreditur perlu ditegaskan agar tidak terjadi pergeseran beban tanggung jawab dari negara kepada pelaku usaha perbankan.⁶⁵ Kreditur tidak bertanggung jawab atas keakuratan data elektronik yang dikelola oleh negara sebagai penyelenggara pendaftaran tanah.

Kreditur juga tidak dapat dibebani kewajiban untuk menjamin keberhasilan sistem elektronik pertanahan. Tanggung jawab kreditur terbatas pada pengelolaan sertipikat tanah yang berada dalam penguasaannya agar fungsi administratif dan pembuktian sertipikat tersebut tetap efektif dalam sistem pendaftaran yang berlaku. Hubungan antara tanggung jawab kreditur dan asas aksesori Hak Tanggungan menjadi relevan dalam konteks ini.⁶⁶ Hak Tanggungan bersifat aksesori terhadap perikatan pokok, sehingga keberlangsungannya bergantung pada kejelasan dan keberadaan objek jaminan.

Sertipikat tanah sebagai representasi administratif objek jaminan memegang peranan penting dalam menjamin efektivitas hak kebendaan tersebut. Ketidakjelasan status administratif sertipikat berpotensi mengganggu daya kerja Hak Tanggungan, meskipun secara substansial hak tersebut tetap melekat pada objek jaminan. Asas *droit de suite* yang melekat pada Hak Tanggungan juga

⁶⁴ J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), h. 67.

⁶⁵ Rezanda Yosa Avianto & Dian Latifiani, *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur atas Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan Akibat Putusan Pengadilan*, *Law Research Review Quarterly*, Vol. 11, No. 2, 2025, h. 78–79.

⁶⁶ Louis Fernando & Hanafi Tanawijaya, *op.cit*, h. 1916-1930.

menuntut adanya kepastian mengenai identitas dan status objek jaminan.⁶⁷ Kepastian tersebut tidak hanya berkaitan dengan keberadaan fisik sertifikat tanah, tetapi juga berkaitan dengan konsistensi data dalam sistem pendaftaran tanah.

Kreditur sebagai pihak yang berkepentingan langsung terhadap keberlakuan asas *droit de suite* memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa tidak terdapat hambatan administratif yang dapat mengaburkan identitas objek jaminan. Pelaksanaan tanggung jawab kreditur sebelum alih media dapat diintegrasikan ke dalam kebijakan internal perbankan. Prosedur pemeriksaan status administratif sertifikat tanah, pencatatan risiko hukum dalam manajemen portofolio kredit, serta pengaturan klausul perjanjian kredit yang adaptif terhadap perubahan regulasi merupakan bentuk konkret dari pengelolaan tanggung jawab tersebut.

Pendekatan ini memungkinkan kreditur untuk menjaga efektivitas jaminan tanpa harus melampaui batas kewenangan normatif yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan.⁶⁸ Relasi hukum antara kreditur dan debitur turut memengaruhi ruang lingkup tanggung jawab kreditur.⁶⁹ Debitur tetap merupakan pemilik hak atas tanah dan subjek hukum utama dalam layanan pendaftaran tanah. Kondisi ini membatasi ruang gerak kreditur dalam melakukan tindakan administratif secara mandiri. Pengelolaan tanggung jawab kreditur karenanya lebih tepat dilakukan melalui mekanisme kontraktual, seperti pengaturan kewajiban debitur untuk bersikap kooperatif terhadap kebutuhan administratif yang berkaitan dengan jaminan.

Pendekatan normatif-dogmatik terhadap tanggung jawab kreditur menunjukkan bahwa pengelolaan jaminan kebendaan tidak lagi dapat dilakukan secara statis. Perubahan sistem administrasi pertanahan menuntut adanya penyesuaian standar pengelolaan jaminan agar tetap relevan dengan perkembangan hukum.⁷⁰ Kreditur dituntut untuk memahami implikasi perubahan tersebut dan menyesuaikan praktik pengelolaan jaminan secara proporsional tanpa mengambil alih tanggung jawab negara. Menunjukkan bahwa tanggung jawab kreditur

⁶⁷ Rezanda Yosa Avianto & Dian Latifiani, *op.cit*, h. 80-96.

⁶⁸ Astrid Puspitasari, *op.cit*, h. 47-57.

⁶⁹ Catherine Susantio & Angelica Caesar Budianto, *op.cit*, h. 1622-1634.

⁷⁰ Intan Permata Ningrum & Arsin Lukman, *Legal Protection For Creditors Holding Mortgage Rights*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 7, No. 4, 2025, h. 114-125.

terhadap sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya sebelum alih media bersumber dari kedudukannya sebagai pemegang Hak Tanggungan dan penguasa administratif sertifikat akibat adanya APHT. Tanggung jawab tersebut bersifat preventif, proporsional, dan berorientasi pada pengelolaan risiko hukum. Kewajiban untuk mengalihmediakan sertifikat tanah tidak dapat dibebankan kepada kreditur karena tidak memiliki dasar normatif yang tegas. Esensi tanggung jawab kreditur terletak pada kewajiban menjaga agar objek jaminan tetap berada dalam kondisi hukum yang dapat diandalkan sepanjang masa kredit berlangsung.

Konstruksi tanggung jawab kreditur atas sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya sebelum alih media juga dapat ditelusuri melalui doktrin tanggung jawab karena penguasaan dalam hukum perdata. Doktrin ini menempatkan tanggung jawab tidak semata-mata pada pemilik hak, melainkan pada pihak yang secara nyata menguasai objek atau dokumen yang memiliki nilai hukum dan ekonomi. Penguasaan sertifikat tanah oleh kreditur menciptakan hubungan faktual yang melampaui hubungan kontraktual biasa, karena sertifikat tersebut merupakan alat legitimasi hak kebendaan yang keberadaannya menentukan efektivitas jaminan.

Oleh sebab itu, penguasaan sertifikat tidak dapat dipahami sebagai kondisi pasif, melainkan sebagai keadaan hukum yang melahirkan kewajiban untuk menjaga agar objek penguasaan tersebut tidak kehilangan fungsi yuridisnya. Hukum perdata Indonesia mengenal konsep tanggung jawab yang lahir dari hubungan hukum tertentu meskipun tidak dirumuskan secara eksplisit dalam peraturan perundang-undangan.⁷¹ Asas tanggung jawab tersebut dapat ditelusuri dari prinsip umum bahwa setiap pihak yang menimbulkan risiko bagi pihak lain wajib melakukan langkah-langkah wajar untuk mencegah terjadinya kerugian.

Penguasaan sertifikat tanah oleh kreditur menempatkan kreditur sebagai pihak yang memiliki kemampuan dan kesempatan untuk mengendalikan risiko administratif yang berkaitan dengan dokumen tersebut. Keadaan ini memperkuat argumentasi bahwa kreditur tidak dapat sepenuhnya melepaskan diri dari tanggung jawab atas kondisi hukum sertifikat yang berada dalam penguasaannya. APHT tidak hanya berfungsi sebagai instrumen formal pembebanan jaminan, tetapi juga

⁷¹ R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2005), h. 78-80

sebagai dasar lahirnya kewajiban berkelanjutan bagi kreditur dalam mengelola objek jaminan.⁷² Hak Tanggungan bersifat *accessoir*, namun sifat *accessoir* tersebut tidak menghilangkan fakta bahwa selama perikatan pokok belum hapus, hubungan hukum jaminan tetap berlangsung dan menuntut pemeliharaan kondisi objek jaminan.

Sertipikat tanah sebagai representasi administratif objek jaminan harus dijaga agar tetap mencerminkan keadaan hukum yang benar dan dapat diandalkan. Kewajiban pemeliharaan tersebut merupakan bagian dari konsekuensi yuridis yang melekat pada kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan. Pendekatan normatif terhadap APHT menunjukkan bahwa akta tersebut menciptakan struktur hubungan hukum yang bersifat berkelanjutan, bukan hubungan hukum yang selesai pada saat penandatanganan atau pendaftaran.⁷³ Selama kredit masih berjalan, kreditur tetap berada dalam posisi sebagai pengendali administratif sertipikat tanah.

Posisi ini menuntut adanya kesadaran hukum bahwa setiap perubahan dalam rezim administrasi pertanahan berpotensi memengaruhi efektivitas hak kebendaan yang dijamin. Kewajiban untuk merespons perubahan tersebut secara proporsional merupakan bagian dari tanggung jawab hukum yang lahir dari hubungan jaminan. Teori tanggung jawab hukum dalam konteks ini tidak dapat dilepaskan dari asas itikad baik objektif. Asas itikad baik tidak hanya mengatur perilaku para pihak pada saat pembentukan perjanjian, tetapi juga mengatur pelaksanaan perjanjian sepanjang hubungan hukum berlangsung.⁷⁴ Kreditur yang menguasai sertipikat tanah dituntut untuk melaksanakan hubungan jaminan dengan memperhatikan kepatutan dan kewajiban.

Pengabaian terhadap perubahan signifikan dalam sistem administrasi pertanahan berpotensi dipandang sebagai sikap yang tidak sejalan dengan itikad baik, terutama apabila sikap tersebut menimbulkan risiko bagi keberlangsungan fungsi jaminan. Prinsip kehati-hatian perbankan memberikan dasar normatif tambahan bagi pembebanan tanggung jawab kepada kreditur. Prinsip ini menuntut bank untuk mengidentifikasi, mengukur, memantau, dan mengendalikan risiko

⁷² H. Salim, *op.cit*, h. 92-95.

⁷³ Astrid Puspitasari, *op.cit*, h. 49-60.

⁷⁴ J. Satrio, *op.cit*, h. 70.

yang timbul dari setiap kegiatan usaha, termasuk risiko hukum yang melekat pada agunan.⁷⁵ Sertipikat tanah sebagai objek jaminan tidak dapat diperlakukan sebagai entitas statis yang bebas dari perubahan lingkungan hukum.

Digitalisasi sistem pendaftaran tanah merupakan faktor eksternal yang secara langsung memengaruhi profil risiko jaminan. Kewajiban untuk menyesuaikan pengelolaan risiko tersebut melekat pada kreditur sebagai bagian dari pelaksanaan prinsip kehati-hatian. Pendekatan normatif-dogmatik terhadap tanggung jawab kreditur juga menuntut pembedaan yang jelas antara tanggung jawab hukum dan beban administratif. Tanggung jawab hukum kreditur tidak identik dengan kewajiban administratif untuk melakukan setiap tindakan yang mungkin diperlukan guna menyesuaikan sertipikat dengan sistem baru.

Tanggung jawab tersebut lebih tepat dipahami sebagai kewajiban untuk memastikan bahwa sertipikat tanah yang berada dalam penguasaannya tidak dibiarkan dalam kondisi yang secara nyata berpotensi merugikan keberlakuan Hak Tanggungan. Pembedaan ini penting agar tidak terjadi perluasan tanggung jawab yang tidak memiliki dasar normatif.⁷⁶ Relasi antara kreditur dan negara dalam konteks pendaftaran tanah juga perlu ditempatkan secara proporsional. Negara melalui BPN memegang kewenangan publik dalam menyelenggarakan sistem pendaftaran tanah dan bertanggung jawab atas akurasi serta keandalan data pertanahan.

Kreditur tidak berada dalam posisi untuk menggantikan peran tersebut.⁷⁷ Namun, penguasaan sertipikat tanah oleh kreditur menciptakan kewajiban untuk berinteraksi secara aktif dengan sistem yang diselenggarakan negara ketika terdapat perubahan yang relevan dengan keberlakuan jaminan. Interaksi tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab preventif, bukan bentuk pengalihan tanggung jawab publik kepada kreditur. Dimensi tanggung jawab kreditur sebelum alih media juga berkaitan dengan konsep perlindungan terhadap efektivitas hak kebendaan.⁷⁸ Hak kebendaan memberikan perlindungan yang kuat karena sifatnya yang absolut dan dapat dipertahankan terhadap pihak ketiga.

⁷⁵ Indah Siti Muharammah, *op.cit*, h. 25-30.

⁷⁶ Rezanda Yosa Avianto & Dian Latifiani, *op.cit*, h. 83-97.

⁷⁷ Astrid Puspitasari, *op.cit*, h. 51-55.

⁷⁸ Louis Fernando & Hanafi Tanawijaya, *op.cit*, h. 1918-1920.

Perlindungan tersebut mensyaratkan adanya kepastian mengenai objek hak. Sertipikat tanah sebagai sarana identifikasi objek hak memegang peranan sentral dalam menjaga kepastian tersebut. Ketika rezim administrasi pertanahan mengalami perubahan, pemeliharaan kepastian objek hak tidak dapat dilepaskan dari peran pihak yang menguasai sertipikat. Penguasaan sertipikat tanah oleh kreditur juga menimbulkan ekspektasi hukum bahwa kreditur akan bertindak sebagai pengelola dokumen yang bertanggung jawab.⁷⁹ Ekspektasi ini bersumber dari kepercayaan yang diberikan oleh debitur melalui penyerahan sertipikat sebagai bagian dari mekanisme jaminan.

Penyerahan tersebut mengandung implikasi bahwa kreditur akan menjaga sertipikat tidak hanya dari kerusakan fisik, tetapi juga dari kondisi administratif yang dapat mengurangi daya kerjanya sebagai alat legitimasi hak. Ekspektasi ini memperkuat dasar normatif pembebanan tanggung jawab kepada kreditur. Kerangka normatif hukum perdata Indonesia tidak mengenal kewajiban mutlak untuk mencegah setiap kemungkinan kerugian. Kewajiban yang dikenal adalah kewajiban untuk melakukan upaya yang wajar dan patut sesuai dengan kedudukan para pihak.⁸⁰

Kedudukan kreditur sebagai lembaga profesional di bidang keuangan menuntut standar kewajaran yang lebih tinggi dibandingkan subjek hukum biasa. Standar ini berimplikasi pada kewajiban untuk memahami dan merespons perubahan regulasi yang berdampak langsung pada instrumen jaminan yang dikelolanya. Tanggung jawab kreditur sebelum alih media juga perlu dianalisis dalam konteks keberlangsungan hubungan hukum jangka panjang. Perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan pada umumnya bersifat jangka menengah atau jangka panjang.

Perubahan sistem administrasi pertanahan yang terjadi di tengah masa kredit tidak dapat diabaikan dengan alasan bahwa hubungan hukum telah terbentuk sebelumnya. Hubungan hukum yang berkelanjutan menuntut adanya adaptasi terhadap perubahan lingkungan hukum agar tujuan awal perjanjian tetap tercapai. Pendekatan normatif-dogmatik menempatkan adaptasi tersebut sebagai bagian dari

⁷⁹ Intan Permata Ningrum & Arsin Lukman, *op.cit*, h. 116-120.

⁸⁰ Catherine Susantio & Angelica Caesar Budianto, *op.cit*, h. 1624-1630.

kewajiban implisit yang melekat pada pelaksanaan perjanjian dengan itikad baik. Kreditur tidak dituntut untuk menjamin hasil tertentu, tetapi dituntut untuk menunjukkan upaya yang rasional dan proporsional dalam menjaga keberlakuan jaminan.

Penilaian terhadap pemenuhan tanggung jawab tersebut dilakukan dengan mengacu pada standar kewajaran dan profesionalitas, bukan pada hasil akhir yang berada di luar kendali kreditur.⁸¹ Kewajiban untuk mengelola risiko administratif sertifikat tanah sebelum alih media juga dapat dipandang sebagai bagian dari fungsi sosial perbankan.⁸² Perbankan tidak hanya berperan sebagai entitas bisnis, tetapi juga sebagai institusi yang menopang stabilitas sistem keuangan. Ketidakpastian terhadap keberlakuan jaminan kebendaan berpotensi menimbulkan dampak sistemik apabila terjadi secara masif.

Pengelolaan risiko yang bertanggung jawab oleh kreditur berkontribusi pada stabilitas tersebut dan sejalan dengan tujuan hukum untuk menciptakan ketertiban dan kepastian. Analisis normatif menunjukkan bahwa tanggung jawab kreditur tidak dapat dilepaskan dari keseimbangan antara perlindungan kepentingan kreditur dan perlindungan kepentingan debitur.⁸³ Pengelolaan sertifikat tanah yang bertanggung jawab juga melindungi debitur dari potensi sengketa di kemudian hari yang dapat timbul akibat ketidakjelasan status administratif jaminan. Keseimbangan ini mencerminkan fungsi korektif hukum perdata dalam menjaga keadilan kontraktual.

Batas akhir tanggung jawab kreditur perlu ditegaskan agar tidak menimbulkan penafsiran normatif yang melampaui ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab kreditur berhenti pada kewajiban untuk melakukan upaya wajar dalam menjaga kondisi hukum sertifikat tanah. Kewajiban tersebut tidak meluas menjadi kewajiban untuk menanggung risiko kegagalan sistem administrasi negara atau untuk menjamin sinkronisasi data secara absolut.

⁸¹ Y. Prehatini, *Digital Transformation of Mortgage Rights: Juridical Implications for Creditor Protection*, Jurnal Ilmiah Dunia Hukum, Vol. 9, No. 2, 2025, h. 115-117.

⁸² Rahmatin, R., dkk., *Legal Reconstruction of Electronic Land Rights Certificates Burdened with Mortgage Rights*, International Journal of Business, Economics, and Social Development, Vol. 6, No. 3, 2025, h. 1019-1022.

⁸³ Devi Elora, *Sertifikat Elektronik dalam Perspektif Hukum Pertanahan di Indonesia: Kajian Yuridis terhadap Implementasi Digitalisasi Hak Milik*, Cessie: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol. 3, No. 2, 2024, h. 134-136.

Penegasan batas ini penting untuk menjaga proporsionalitas pembebanan tanggung jawab.⁸⁴

Tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya sebelum alih media merupakan tanggung jawab yang bersifat normatif, preventif, dan terbatas.⁸⁵ Tanggung jawab tersebut lahir dari kombinasi kedudukan kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan, penguasa administratif sertifikat akibat APHT, serta pelaksanaan asas itikad baik dan prinsip kehati-hatian.

Pendekatan normatif-dogmatik memungkinkan penempatan tanggung jawab tersebut dalam kerangka yang seimbang antara kepentingan modernisasi administrasi pertanahan dan perlindungan terhadap efektivitas jaminan kebendaan.

Penegasan akhir terhadap tanggung jawab kreditur atas sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya sebelum alih media perlu diletakkan secara tegas dalam kerangka hukum positif yang berlaku.⁸⁶ Ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, baik UUHT, maupun Permen ATR/BPN 3/2023, tidak memuat norma yang secara eksplisit mewajibkan kreditur untuk mengajukan atau melaksanakan alih media sertifikat tanah yang sedang dibebani Hak Tanggungan selama perjanjian kredit masih berlangsung. Ketiadaan norma eksplisit tersebut menunjukkan bahwa kewajiban alih media belum dikonstruksikan sebagai kewajiban hukum positif yang bersifat imperatif dan disertai sanksi hukum langsung bagi kreditur.

Kondisi ketiadaan norma tersebut membawa konsekuensi yuridis bahwa kreditur tidak dapat serta-merta dipersalahkan atau dianggap melakukan pelanggaran hukum semata-mata karena tidak melakukan alih media terhadap sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya. Pembebanan kewajiban hukum yang bersifat memaksa mensyaratkan adanya dasar normatif yang jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Tanpa adanya dasar tersebut, tidak terdapat legitimasi yuridis untuk menyatakan bahwa kreditur telah lalai dalam arti

⁸⁴ K. Pakpahan, dkk., Problems of Implementation of Electronic Land Certificate Arrangements as Debt Guarantee, *Prophetic Law Review*, Vol. 7, No. 1, 2025, h. 44-46.

⁸⁵ D. Susanto & D. Haiti, Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Elektronik terhadap Pinjaman yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan, *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial dan Hukum*, Vol. 3, No. 4, 2025, h. 88-90.

⁸⁶ C. Marella & A. Silviana, Digital Revolution in Land Affairs: Transformation of Land Certificates Through Electronic Mortgage Service, *The Indonesian Journal of International Clinical Legal Education*, Vol. 7, No. 2, 2025, h. 211-214.

pelanggaran hukum administratif atau perdata hanya karena sertipikat tanah belum dialih mediakan.⁸⁷

Meskipun demikian, ketiadaan kewajiban hukum positif tidak serta-merta menghapus keberadaan tanggung jawab hukum kreditur dalam arti normatif-dogmatik. Tanggung jawab kreditur tetap dapat dikonstruksikan sebagai tanggung jawab preventif yang lahir dari penguasaan sertipikat tanah akibat pembebanan Hak Tanggungan melalui APHT. Penguasaan tersebut menciptakan kewajiban implisit untuk menjaga agar sertipikat tanah tidak berada dalam kondisi yang secara rasional dapat melemahkan fungsi jaminan sebagai alat legitimasi hak kebendaan. Kewajiban implisit ini berakar pada asas itikad baik, prinsip kehati-hatian, serta standar kewajaran yang melekat pada kedudukan kreditur sebagai lembaga profesional.⁸⁸

Bentuk tanggung jawab kreditur dalam konteks ini tidak dapat dipahami sebagai kewajiban untuk secara aktif menjamin terwujudnya alih media sertipikat tanah dalam setiap keadaan.⁸⁹ Tanggung jawab tersebut lebih tepat dipahami sebagai kewajiban untuk tidak bersikap pasif secara tidak patut terhadap perubahan signifikan dalam sistem administrasi pertanahan yang berpotensi memengaruhi keberlakuan jaminan. Selama kreditur dapat menunjukkan adanya pengelolaan risiko hukum yang wajar dan proporsional, ketiadaan alih media tidak dapat dinilai sebagai perbuatan melawan hukum. Penegasan ini menempatkan tanggung jawab kreditur dalam posisi yang seimbang antara perlindungan terhadap kepentingan kreditur sendiri, perlindungan terhadap debitur, dan keterbatasan kewenangan kreditur dalam sistem pendaftaran tanah yang berada di bawah otoritas negara.

Kreditur bertanggung jawab secara normatif untuk menjaga efektivitas jaminan selama sertipikat berada dalam penguasaannya, tetapi tidak memikul kewajiban hukum positif yang bersifat mutlak untuk melakukan alih media tanpa adanya perintah atau mekanisme normatif yang jelas.⁹⁰ Dengan demikian,

⁸⁷ F. H. Al Qindy & F. Suparidho, *Kedudukan Hukum Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol. 8, No. 11, 2025, h. 7856-7859.

⁸⁸ R. Nugroho, *Implementasi Sertipikat Tanah Elektronik dalam Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah*, Jurnal RechtsVinding, Vol. 13, No. 1, 2024, h. 67-69.

⁸⁹ A. Pratama & L. Wibowo, *Hak Tanggungan Elektronik sebagai Instrumen Jaminan Kredit Perbankan*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 6, No. 2, 2024, h. 192-195.

⁹⁰ N. S. Handayani, *Asas Kehati-hatian Kreditur dalam Pengelolaan Sertipikat Tanah sebagai Objek Jaminan*, Jurnal Yuridika, Vol. 39, No. 3, 2024, h. 401-403.

menegaskan bahwa tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya sebelum alih media merupakan tanggung jawab hukum yang bersifat normatif, preventif, dan terbatas.⁹¹ Tanggung jawab tersebut lahir dari hubungan jaminan yang diciptakan oleh APHT dan penguasaan administratif sertifikat, tetapi tidak berkembang menjadi kewajiban hukum positif untuk melakukan alih media karena ketiadaan norma yang mengaturnya secara tegas.

Kontruksi tanggung jawab kreditur dalam penguasaan sertifikat tanah sebagai objek Hak Tanggungan harus dipahami dengan menempatkan fungsi jaminan kebendaan sebagai titik tekan utama. Sertipikat tanah dalam hubungan kredit tidak sekadar berfungsi sebagai dokumen administratif, melainkan sebagai instrumen yang menjamin preferensi dan kepastian pelunasan piutang kreditur. Penguasaan sertifikat oleh kreditur merupakan konsekuensi yuridis dari pembebanan Hak Tanggungan melalui APHT, sehingga tanggung jawab yang melekat pada kreditur bersumber dari hubungan hukum jaminan, bukan dari kewajiban administratif pendaftaran tanah elektronik. Transformasi sistem pendaftaran tanah menuju sistem elektronik tidak mengubah karakter dasar Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat aksesoir terhadap perjanjian pokok. Selama Hak Tanggungan lahir secara sah dan memenuhi syarat formil serta materiil, keberlakuannya tidak ditentukan oleh bentuk fisik atau elektronik sertifikat tanah.⁹² Posisi ini menunjukkan bahwa alih media sertifikat tanah lebih berkaitan dengan modernisasi tata kelola administrasi pertanahan daripada syarat konstitutif bagi sah atau berlakunya Hak Tanggungan. Kreditur tetap memperoleh perlindungan hukum sepanjang hak jaminan tersebut tercatat dan diakui dalam sistem pendaftaran tanah.

Tanggung jawab kreditur dalam konteks ini berorientasi pada penjagaan fungsi sertifikat sebagai alat bukti dan dokumen jaminan. Prinsip kehati-hatian menuntut kreditur untuk memastikan bahwa sertifikat tidak disalahgunakan, dialihkan secara tidak sah, atau menimbulkan potensi sengketa selama berada

⁹¹ I. F. Ramadhan, *Perlindungan Hukum Kreditur terhadap Risiko Administratif Sertipikat Tanah*, Jurnal Arena Hukum, Vol. 16, No. 1, 2025, h. 55-57.

⁹² Sounda Daniawijaya dan Budi Ispriyoso, *Tanggung Jawab Kreditor dan PPAT dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik*, Notarius, Vol. 17, No. 1, 22417, No. 1, h. 566.

dalam penguasaannya. Tanggung jawab tersebut bersifat preventif dan administratif, yang bertujuan menjaga stabilitas hubungan hukum antara kreditur dan debitur serta mencegah timbulnya risiko hukum yang dapat merugikan para pihak. Ketiadaan pengaturan eksplisit mengenai kewajiban alih media bagi kreditur mempertegas batasan tanggung jawab hukum yang dapat dibebankan kepadanya.

⁹³Sistem hukum tidak dapat memaksakan kewajiban baru tanpa dasar normatif yang jelas, terutama ketika kewajiban tersebut berkaitan dengan kebijakan administratif negara. Alih media sertifikat tanah merupakan bagian dari kebijakan pendaftaran tanah yang pelaksanaannya berada di bawah kewenangan instansi pertanahan, sehingga tidak dapat secara otomatis dialihkan menjadi kewajiban individual kreditur hanya karena sertifikat berada dalam penguasaannya.

Penafsiran yang memperluas tanggung jawab kreditur hingga mencakup kewajiban alih media berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Beban tanggung jawab yang tidak memiliki dasar normatif berisiko mengaburkan perbedaan antara kewenangan administratif negara dan kewajiban keperdataan para pihak dalam hubungan jaminan. Pendekatan tersebut justru bertentangan dengan asas kepastian hukum yang menjadi tujuan utama pembentukan sistem pendaftaran tanah, baik konvensional maupun elektronik. Kerangka hukum yang berlaku saat ini menunjukkan bahwa tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat tanah yang belum dialih mediakan tetap berada dalam lingkup pengelolaan jaminan secara administratif dan keperdataan. Sertifikat tanah memiliki kekuatan pembuktian dan fungsi jaminan sepanjang tidak ada ketentuan yang menyatakan sebaliknya.⁹⁴ Hal ini menegaskan bahwa peralihan media sertifikat tanah tidak dapat diposisikan sebagai kewajiban hukum positif kreditur, melainkan sebagai bagian dari dinamika kebijakan administrasi pertanahan yang memerlukan kejelasan pengaturan lebih lanjut.

Bentuk tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat tanah sebagai objek jaminan yang belum dialih mediakan dapat dirumuskan sebagai tanggung jawab pengelolaan administratif dan perlindungan fungsi jaminan. Sertifikat tanah yang

⁹³ Febriyanti Sahi et.al, *Pertanggungjawaban Bank Terhadap Debitur Atas Hilangnya Jaminan Sertifikat Kepemilikan Tanah*, Lex Administratum Jurnal Fakultas Hukum UNSRAT, Vol. 13, No. 3, 2025, h. 3.

⁹⁴ Boedi Harsono, op.cit, h. 4rsono, op.cit, h. 468.

berada dalam penguasaan kreditur berfungsi sebagai dokumen pembuktian adanya Hak Tanggungan dan sebagai sarana pengamanan pelunasan piutang. Penguasaan tersebut melahirkan kewajiban bagi kreditur untuk menjaga keberadaan, keutuhan, dan keabsahan sertipikat agar tetap dapat digunakan sesuai fungsinya dalam hubungan hukum jaminan. Tanggung jawab ini bersifat aktif dalam arti menuntut tindakan pengamanan, namun tidak berkembang menjadi kewajiban untuk melakukan perubahan bentuk sertipikat ke dalam sistem elektronik. Ruang lingkup tanggung jawab kreditur dibatasi oleh karakter Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan yang bersifat aksesoir dan oleh kedudukan kreditur sebagai pemegang jaminan, bukan sebagai pemilik hak atas tanah. Sertipikat tanah tetap melekat pada hak milik debitur, sementara kreditur hanya memiliki kepentingan hukum atas jaminan tersebut.⁹⁵ Pembatasan ini menegaskan bahwa kreditur tidak memiliki kewenangan penuh untuk melakukan tindakan administratif pertanahan yang bersifat konstitutif tanpa keterlibatan pemilik hak. Tanggung jawab kreditur berhenti pada pengelolaan sertipikat sebagai dokumen jaminan dan tidak meluas pada kewajiban administratif negara dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Rasionalisasi normatif atas batas tanggung jawab tersebut berakar pada asas legalitas dan kepastian hukum dalam sistem hukum Indonesia. Kewajiban hukum hanya dapat dibebankan kepada subjek hukum apabila terdapat dasar normatif yang jelas dan tegas dalam peraturan perundang-undangan. Ketiadaan pengaturan eksplisit mengenai kewajiban alih media bagi kreditur menunjukkan bahwa pembentuk regulasi belum bermaksud memindahkan beban transformasi sistem pendaftaran tanah kepada pihak kreditur. Penafsiran yang memperluas tanggung jawab kreditur tanpa dasar normatif berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta ketidak seimbangan hak dan kewajiban dalam hubungan kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Posisi kreditur dalam masa transisi dari sistem pendaftaran tanah konvensional ke sistem elektronik dapat dipahami sebagai subjek yang terdampak kebijakan administratif, bukan sebagai pelaku utama kebijakan tersebut. Sertipikat tanah yang belum dialih mediakan tetap memiliki fungsi hukum sepanjang tidak ada yang menyatakan sebaliknya. Risiko yang mungkin timbul bagi

⁹⁵ J. Satrio, op.cit, h. 152.

ke kreditur lebih bersifat administratif dan teknis, seperti keterbatasan integrasi data dalam sistem elektronik, tanpa menghilangkan keberlakuan Hak Tanggungan yang telah lahir secara sah.⁹⁶ Model tanggung jawab kreditur dalam konteks ini menempatkan kreditur sebagai pihak yang wajib menjaga efektivitas jaminan secara proporsional, tanpa dibebani kewajiban hukum positif yang tidak ditetapkan secara tegas oleh peraturan perundang-undangan.

Efektivitas jaminan secara proporsional mencerminkan kondisi di mana sertifikat tanah tetap mampu menjalankan fungsi utamanya sebagai sarana perlindungan kepentingan kreditur tanpa melampaui batas kewenangan hukum yang dimiliki kreditur. Pemeliharaan efektivitas tersebut mencakup kewajiban menjaga keamanan fisik sertifikat, memastikan keutuhan data yuridis yang tercantum di dalamnya, serta mencegah terjadinya tindakan yang dapat menurunkan nilai atau kekuatan dokumen jaminan. Proporsionalitas menunjukkan bahwa kewajiban tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan kedudukan kreditur sebagai pemegang jaminan, bukan sebagai pemilik hak atas tanah atau penyelenggara administrasi pertanahan.⁹⁷ Konsep ini menegaskan bahwa pengelolaan sertifikat oleh kreditur bertujuan menjaga keberlangsungan fungsi jaminan dalam hubungan kredit, tanpa memperluas tanggung jawab hingga mencakup kewajiban administratif yang menjadi ranah kewenangan negara.

3.2 Akibat Hukum Terhadap Sertipikat tanah yang Tidak Dialih Mediakan

Akibat hukum timbul apabila sertifikat tanah yang dijadikan objek jaminan tidak dialihmediakan ke bentuk elektronik selama masa berlakunya perjanjian kredit. Analisis diarahkan pada konsekuensi yuridis yang muncul dari kondisi tersebut dengan menitikberatkan pada posisi hukum pihak yang menguasai sertifikat tanah.⁹⁸ Pembahasan tidak diarahkan pada penilaian mengenai ada atau tidaknya kewajiban hukum positif untuk melakukan alih media. Perhatian utama diberikan pada akibat hukum yang secara normatif dan faktual dapat muncul dalam pengelolaan jaminan.

⁹⁶ Devi Elora, loc.cit.

⁹⁷ Ninih Ernawati, *Implementasi Prinsip Kehati-Hatian (Prudential Banking Principle) dalam Penyaluran Kredit Usaha Rakyat (KUR) pada Bank Rakyat Indonesia Cabang Tasikmalaya*, Jurnal Hukum In Concreto, Vol. 2, No. 2, 2023, h. 163-164.

⁹⁸ Y. Prehatini, *op.cit*, h. 115-118.

Akibat hukum dalam perspektif hukum perdata tidak selalu identik dengan pengenaan sanksi. Konsep akibat hukum mencakup perubahan keadaan hukum, pergeseran tingkat perlindungan hukum, serta meningkatnya risiko yuridis yang harus dihadapi oleh subjek hukum tertentu.⁹⁹ Sertipikat tanah yang belum dialihmediakan merupakan keadaan hukum yang tetap sah, tetapi berpotensi menimbulkan konsekuensi tertentu dalam praktik hukum. Konsekuensi tersebut terutama berkaitan dengan cara pembuktian dan efektivitas perlindungan hukum.

Kedudukan sertipikat tanah konvensional setelah berlakunya sistem pendaftaran tanah elektronik harus dipahami secara proporsional.¹⁰⁰ Sertipikat tanah yang belum dialihmediakan tetap merupakan tanda bukti hak yang sah sepanjang hak atas tanah tersebut terdaftar dan diakui oleh negara. Tidak terdapat ketentuan yang menyatakan bahwa sertipikat tanah kehilangan keabsahannya hanya karena belum dialihmediakan. Perubahan yang terjadi lebih berkaitan dengan sistem administrasi dan pembuktian. Sistem pendaftaran tanah elektronik menempatkan data yang tersimpan dalam pangkalan data sebagai rujukan utama apabila terjadi perbedaan dengan sertipikat fisik.¹⁰¹

Sertipikat tanah konvensional tetap memiliki nilai pembuktian, tetapi nilainya bergantung pada kesesuaian dengan data elektronik yang tercatat. Keadaan ini mengubah cara sertipikat digunakan dalam pembuktian hak. Implikasi tersebut harus dipahami sebagai konsekuensi dari perubahan sistem, bukan sebagai penghapusan nilai hukum sertipikat. Implikasi pembuktian tersebut berdampak langsung pada posisi hukum pihak yang menguasai sertipikat tanah. Sertipikat fisik tidak lagi berdiri sebagai alat bukti yang sepenuhnya mandiri, karena kekuatan pembuktiannya harus dibaca secara bersamaan dengan data yang tersimpan dalam sistem elektronik pendaftaran tanah.¹⁰² Keadaan ini menempatkan data elektronik sebagai titik rujuk utama dalam menilai kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah. Sertipikat konvensional berfungsi sebagai representasi administratif yang valid sepanjang tidak bertentangan dengan data elektronik.

⁹⁹ *ibid*, h. 118-120.

¹⁰⁰ *ibid*, h. 120-122.

¹⁰¹ *ibid*, h. 122-124.

¹⁰² F. H. Al Qindy & F. Suparidho, *op.cit*, h. 7857-7859.

Penguasaan sertifikat tanah yang belum dialihmediakan menempatkan pihak tersebut pada posisi yang harus menanggung konsekuensi pembuktian tambahan apabila terjadi kebutuhan klarifikasi.¹⁰³ Dalam kondisi tertentu, pihak yang menguasai sertifikat wajib memastikan bahwa data yang tercantum dalam sertifikat fisik selaras dengan data yang tercatat secara elektronik. Ketidaksesuaian antara kedua data tersebut tidak serta-merta membatalkan hak, tetapi dapat melemahkan efektivitas sertifikat sebagai alat bukti utama. Akibat hukum ini muncul sebagai konsekuensi dari pergeseran sistem pembuktian dalam administrasi pertanahan.

Aspek pembuktian menjadi salah satu akibat hukum yang paling menonjol dari tidak dilakukannya alih media. Dalam hukum perdata, pembuktian memegang peranan sentral dalam menentukan ada atau tidaknya suatu hak serta sejauh mana hak tersebut dapat dipertahankan. Alat bukti tertulis, khususnya akta otentik dan dokumen resmi yang diterbitkan oleh pejabat berwenang, menempati posisi utama dalam sistem pembuktian. Sertifikat tanah secara tradisional diposisikan sebagai alat bukti kuat karena memuat data fisik dan data yuridis yang telah diverifikasi oleh negara. Kekuatan pembuktian ini menjadi dasar kepastian hukum bagi pemegang hak maupun pihak ketiga yang berkepentingan.¹⁰⁴ Transformasi sistem pendaftaran tanah dari konvensional ke elektronik membawa implikasi terhadap konstruksi pembuktian tersebut.

Sertifikat tanah tidak lagi dipahami semata-mata sebagai dokumen fisik yang berdiri sendiri, melainkan sebagai bagian dari satu kesatuan sistem informasi pertanahan. Data elektronik yang tersimpan dalam pangkalan data memperoleh fungsi sentral sebagai sumber kebenaran administratif. Perubahan ini tidak menghapus sertifikat fisik, tetapi mengubah relasinya dengan data yang tersimpan secara digital.¹⁰⁵ Perubahan relasi tersebut berdampak pada cara sertifikat tanah digunakan dalam pembuktian.¹⁰⁶ Sertifikat fisik tetap dapat diajukan sebagai alat bukti, namun kekuatan pembuktiannya tidak dapat dilepaskan dari kesesuaiannya dengan data elektronik. Dalam hal terjadi perbedaan, sistem hukum pertanahan

¹⁰³ *ibid*, h. 7859-7861.

¹⁰⁴ Munir Fuady, *Hukum Pembuktian Perdata*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2018), h. 11-13.

¹⁰⁵ Rahmatin, R., dkk., *op.cit*, h. 1020-1022.

¹⁰⁶ *ibid*, h. 1022-1024.

menempatkan data elektronik sebagai rujukan utama. Konsekuensi ini menandai pergeseran dari pembuktian berbasis dokumen tunggal menuju pembuktian berbasis sistem. Pergeseran sistem pembuktian tersebut membawa akibat hukum bagi pihak yang menguasai sertipikat tanah.

Penguasaan sertipikat fisik yang belum dialihmediakan menuntut kehati-hatian tambahan dalam memastikan konsistensi data. Pihak yang menguasai sertipikat harus siap menghadapi kebutuhan klarifikasi apabila terdapat perbedaan antara dokumen fisik dan data elektronik. Beban pembuktian faktual dalam kondisi ini menjadi lebih kompleks dibandingkan dengan sistem konvensional.¹⁰⁷ Kondisi tersebut tidak berarti bahwa sertipikat tanah kehilangan sifatnya sebagai alat bukti.¹⁰⁸

Sertipikat konvensional tetap memiliki legitimasi hukum sepanjang hak atas tanahnya terdaftar dan diakui. Akan tetapi, sifat legitimasi tersebut tidak lagi bersifat absolut, melainkan bersifat kondisional. Kondisionalitas ini muncul sebagai akibat dari integrasi sistem elektronik dalam administrasi pertanahan. Implikasi pembuktian juga berpengaruh pada efektivitas perlindungan hukum terhadap jaminan kebendaan. Perlindungan hukum yang semula bersandar pada kekuatan sertipikat fisik kini mensyaratkan kesesuaian sistemik. Apabila kesesuaian tersebut dapat dibuktikan, perlindungan hukum tetap optimal. Sebaliknya, apabila diperlukan verifikasi tambahan, perlindungan hukum tetap ada tetapi pelaksanaannya dapat menghadapi hambatan prosedural.¹⁰⁹ Akibat hukum pada aspek pembuktian ini bersifat preventif dan fungsional.

Tujuannya bukan untuk meniadakan hak atau melemahkan jaminan, melainkan untuk memastikan akurasi dan integritas data pertanahan.¹¹⁰ Dengan demikian, aspek pembuktian menjadi titik krusial yang harus dikelola oleh pihak yang menguasai sertipikat tanah selama sertipikat tersebut belum dialihmediakan. Sertipikat tanah konvensional tetap dapat digunakan sebagai alat bukti dalam hubungan hukum jaminan. Efektivitas penggunaannya sangat ditentukan oleh konsistensi data yang tercantum dalam sistem pendaftaran tanah. Ketidaksesuaian

¹⁰⁷ I. F. Ramadhan, *op.cit*, h. 55-57.

¹⁰⁸ Kartini Muljadi, *op.cit*, h. 52-55.

¹⁰⁹ A. Pratama & L. Wibowo, *op.cit*, h. 192-194.

¹¹⁰ Kartini Muljadi, *op. cit.*, h. 55-57.

data berpotensi menimbulkan keberatan administratif atau sengketa mengenai status jaminan.

Keberadaan Hak Tanggungan atas tanah yang sertifikatnya belum dialihmediakan tidak terpengaruh secara langsung oleh kondisi tersebut. Hak Tanggungan tetap melekat dan memberikan perlindungan hukum sepanjang pembebanannya dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.¹¹¹ Tidak terdapat norma yang menyatakan bahwa Hak Tanggungan menjadi tidak berlaku karena sertifikat belum berbentuk elektronik. Akibat hukum yang muncul lebih bersifat fungsional dalam pelaksanaannya. Pelaksanaan hak-hak yang bersumber dari Hak Tanggungan dapat mengalami implikasi tertentu akibat kondisi sertifikat yang belum dialihmediakan.¹¹²

Risiko verifikasi muncul ketika diperlukan penyesuaian atau pencocokan data antara sertifikat fisik dengan pangkalan data elektronik. Risiko administratif juga dapat timbul dalam bentuk keharusan melakukan klarifikasi tambahan kepada instansi pertanahan. Keadaan tersebut berpotensi menimbulkan keterlambatan dalam pelaksanaan hak tanpa menghilangkan keberadaan hak itu sendiri. Potensi keterlambatan pelaksanaan hak merupakan akibat hukum yang bersifat fungsional.¹¹³ Hak kreditur tetap ada dan tetap dapat dilaksanakan, tetapi pelaksanaannya dapat memerlukan waktu yang lebih panjang akibat prosedur verifikasi.

Penundaan ini tidak berasal dari cacat hukum pada jaminan, melainkan dari kebutuhan administratif dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Akibat hukum tersebut harus dipahami sebagai risiko hukum yang melekat pada penguasaan sertifikat yang belum dialihmediakan. Prinsip kehati-hatian relevan untuk menilai akibat hukum yang timbul dalam pengelolaan jaminan. Pengelolaan risiko hukum menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari penguasaan sertifikat tanah sebagai objek jaminan.¹¹⁴ Tidak dilakukannya alih media dapat meningkatkan risiko

¹¹¹ C. Marella & A. Silviana, *op.cit*, h. 211-213.

¹¹² H. Salim, *op.cit*, h. 86-88.

¹¹³ M. A. Putra & S. R. Lestari, Digitalisasi Pertanahan dan Implikasinya terhadap Hukum Jaminan Kebendaan, *Jurnal Rechtsidee*, Vol. 12, No. 2, 2024, h. 143-145.

¹¹⁴ Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2018), h. 84-88.

administratif dan pembuktian yang harus diantisipasi. Risiko tersebut merupakan konsekuensi dari perubahan sistem administrasi pertanahan.

Ketiadaan sanksi hukum langsung terhadap kondisi sertifikat yang belum dialihmediakan merupakan karakter penting dalam analisis akibat hukum.¹¹⁵ Tidak terdapat ketentuan yang mengenakan sanksi administratif atau perdata hanya karena sertifikat tanah masih berbentuk konvensional. Konsekuensi yang muncul sepenuhnya berada dalam ranah perubahan posisi hukum dan tingkat kemudahan pembuktian. Perbedaan ini penting agar akibat hukum tidak disamakan dengan pelanggaran norma. Akibat hukum terhadap sertifikat tanah juga perlu dilihat dalam konteks berakhirnya hubungan jaminan.¹¹⁶ Pelunasan perjanjian kredit dan pencatatan penghapusan Hak Tanggungan mengakhiri hubungan hukum jaminan antara para pihak. Setelah hubungan tersebut berakhir, sertifikat tanah sepenuhnya berada dalam penguasaan pemilik hak. Kondisi sertifikat yang masih berbentuk konvensional pada tahap ini tidak memengaruhi keabsahan hak atas tanah.

Alih media sertifikat tanah setelah berakhirnya hubungan jaminan merupakan persoalan administratif yang berada dalam kewenangan pemilik hak.¹¹⁷ Pada tahap ini, kreditur tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan objek jaminan maupun sertifikat tanah yang bersangkutan. Pengembalian sertifikat tanah kepada pemilik hak menandai berakhirnya penguasaan kreditur atas dokumen tersebut. Sejak saat itu, tanggung jawab hukum atas sertifikat tanah tidak lagi berada pada kreditur. Tidak dilakukannya alih media setelah royalti tidak dapat dibebankan sebagai tanggung jawab kreditur. Sertifikat tanah yang masih berbentuk konvensional tetap sah dan dapat digunakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹¹⁸ Keputusan untuk melakukan alih media berada sepenuhnya pada pemilik hak sebagai subjek yang berwenang. Keadaan ini menegaskan bahwa berakhirnya hubungan jaminan mengakhiri pula tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat tanah. Akibat hukum dari tidak dialihmediakannya sertifikat tanah bersifat terbatas dan tidak langsung.¹¹⁹ Konsekuensi tersebut terutama berkaitan

¹¹⁵ *ibid.*, h. 88-91.

¹¹⁶ Kartini Muljadi, *op.cit.*, h. 231-234.

¹¹⁷ *ibid.*, h. 234-237.

¹¹⁸ Herlien Budiono, *Asas Keseimbangan bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2015), h. 112-115.

¹¹⁹ A. Pratama & L. Wibowo, *op.cit.*, h. 194-198.

dengan aspek pembuktian, verifikasi data, dan pengelolaan risiko hukum oleh pihak yang menguasai sertifikat tanah. Keabsahan hak atas tanah serta keberlakuan Hak Tanggungan tidak terpengaruh secara substantif oleh kondisi tersebut. Akibat hukum yang muncul harus dipahami sebagai konsekuensi yuridis dari perubahan sistem administrasi pertanahan.

Konteks hubungan jaminan yang masih berlangsung menunjukkan bahwa tidak dialihmediakannya sertifikat tanah tidak menimbulkan akibat hukum yang bersifat konstitutif terhadap hak kreditur. Hak kreditur sebagai pemegang Hak Tanggungan tetap melekat dan memperoleh perlindungan hukum sepanjang pembebanan jaminan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tidak terdapat norma yang menyatakan bahwa perubahan sistem pendaftaran tanah dari konvensional ke elektronik mengurangi atau menghapus hak preferen kreditur.¹²⁰ Dengan demikian, akibat hukum yang timbul harus ditempatkan dalam kerangka fungsional, yaitu berkaitan dengan cara pelaksanaan dan efektivitas penggunaan hak, bukan pada keberadaan hak itu sendiri.

Akibat hukum yang paling nyata tidak dilakukannya alih media sertifikat tanah tercermin pada aspek administrasi dan pembuktian. Dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, data yang tersimpan dalam pangkalan data pertanahan berfungsi sebagai rujukan utama dalam penilaian kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah. Sertifikat tanah konvensional tetap memiliki nilai pembuktian sebagai dokumen resmi, namun kekuatan pembuktiannya harus dibaca secara bersamaan dengan data elektronik yang tercatat. Apabila terjadi perbedaan, diperlukan proses verifikasi tambahan untuk memastikan kesesuaian antara dokumen fisik dan data elektronik. Kondisi ini menempatkan pihak yang menguasai sertifikat tanah pada posisi yang harus menanggung konsekuensi administratif berupa kebutuhan klarifikasi dan pembuktian lanjutan.¹²¹ Pergeseran sistem pembuktian tersebut membawa implikasi terhadap efektivitas pelaksanaan hak kreditur, khususnya dalam pelaksanaan eksekusi jaminan. Sertifikat tanah yang

¹²⁰ Yunita Krysna, *Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Privat Law, Vol. 4, No. 2, 2016, h. 145-147.

¹²¹ Susilo Widiyantoro et.al, *Tantangan Menuju Penerapan Sertipikat Elektronik di Kota dan Kabupaten Magelang*, Jurnal Ilmu Administrasi Publik, Vol. 10, No. 2, h. 99.

belum dialihmediakan tidak menghalangi pelaksanaan eksekusi secara hukum, namun dalam praktik dapat memerlukan tahapan administratif tambahan. Tahapan tersebut berpotensi memengaruhi kecepatan dan efisiensi pelaksanaan hak tanpa menghilangkan legitimasi hak itu sendiri.¹²² Oleh karena itu, akibat hukum yang muncul lebih tepat dipahami sebagai peningkatan risiko administratif dan prosedural yang melekat pada penguasaan sertipikat tanah dalam sistem pendaftaran tanah elektronik.

Ketiadaan sanksi hukum secara langsung terhadap kondisi sertipikat yang belum dialihmediakan menegaskan bahwa tidak dilakukannya alih media tidak dapat dikualifikasikan sebagai pelanggaran hukum. Konsekuensi yang timbul sepenuhnya berada dalam ranah perubahan mekanisme administrasi dan pembuktian. Perbedaan antara akibat hukum dan sanksi hukum menjadi penting agar tidak terjadi kesalahpahaman penafsiran terhadap posisi hukum para pihak. Tidak dialihmediakannya sertipikat tanah harus dipahami secara proporsional sebagai konsekuensi yuridis dari modernisasi sistem administrasi pertanahan, yang menuntut penyesuaian dalam pengelolaan jaminan tanpa mengubah substansi hak atas tanah maupun keberlakuan Hak Tanggungan.¹²³ Akibat hukum terhadap sertipikat tanah yang tidak dialihmediakan pada akhirnya harus dipahami dalam kerangka perubahan sistem administrasi pertanahan secara menyeluruh. Peralihan dari sistem konvensional menuju sistem elektronik tidak dimaksudkan untuk mengubah atau meniadakan hak-hak keperdataan yang lahir sebelumnya, melainkan untuk meningkatkan akurasi, keterpaduan, dan efisiensi pengelolaan data pertanahan. Sertipikat tanah yang belum dialihmediakan tetap berada dalam koridor keabsahan hukum sepanjang data yuridis dan data fisiknya dapat diverifikasi dan dipertanggungjawabkan.¹²⁴

¹²² Fidelis Kevin Yudhistira et. al, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Jaminan pada Perjanjian Kredit di Indonesia*, Jurnal Intelek dan Cendekiawan Nusantara, Vol. 2, No. 6, 2026, h. 12564.

¹²³ Ahmad Yani dan Rezky Amalia Syafiin, *Pengarsipan Elektronik Sertifikat Tanah untuk Menjamin Ketersediaan Arsip sebagai Alat Bukti yang Sah pada Sengketa Pertanahan*, Khazanah: Jurnal Pengembangan Kearsipan, Vol. 14, No. 1, 2021, h. 59105.

¹²⁴ Ni Kadek Erna Dwi Juliyanti et.al, *Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Tanah Digital dikaitkan dengan Keamanan Data Pribadi*, Jurnal Preferensi Hukum, Vol. 4, No. 1, 2022, h. 91-96.

Kontruksi akibat hukum dalam kondisi tersebut menunjukkan bahwa konsekuensi yang timbul bersifat administratif, fungsional, dan preventif. Konsekuensi tersebut tidak menyentuh eksistensi hak atas tanah maupun keberlakuan Hak Tanggungan, tetapi memengaruhi cara hak tersebut dikelola, dibuktikan, dan dilaksanakan dalam praktik. Pihak yang menguasai sertifikat tanah, termasuk kreditur selama hubungan jaminan berlangsung, dituntut untuk menyesuaikan pengelolaan dokumen jaminan dengan karakter sistem pendaftaran tanah elektronik guna meminimalkan risiko administratif dan pembuktian. Akibat hukum dari tidak dialihmediakannya sertifikat tanah tidak dapat disamakan dengan pelanggaran norma hukum positif. Kondisi tersebut tidak menimbulkan sanksi hukum secara pelanggaran norma hukum positif. Kondisi tersebut tidak menimbulkan sanksi hukum secara langsung, baik terhadap pemilik hak maupun terhadap kreditur selama hubungan jaminan masih berlangsung. Konsekuensi yang muncul lebih berkaitan dengan perubahan mekanisme administrasi dan pembuktian dalam sistem pendaftaran tanah elektronik.¹²⁵ Perubahan mekanisme tersebut menuntut penyesuaian cara pengelolaan sertifikat tanah sebagai dokumen jaminan agar tetap selaras dengan data yang tercatat secara elektronik. Dengan demikian, akibat hukum yang timbul harus dipahami sebagai konsekuensi yuridis yang bersifat administratif dan fungsional.

Konsekuensi administratif dan pembuktian tersebut tidak memengaruhi keberlakuan hak atas tanah maupun kekuatan hukum Hak Tanggungan. Hak atas tanah tetap sah sepanjang terdaftar dan diakui oleh negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hak Tanggungan juga tetap melekat dan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur sebagai pemegang jaminan kebendaan. Ketidadaan alih media tidak menghapus atau mengurangi hak tersebut, melainkan memengaruhi aspek teknis dalam pelaksanaannya.¹²⁶ Oleh karena itu, persoalan yang timbul lebih tepat dipahami sebagai tantangan dalam implementasi sistem administrasi pertanahan yang baru.

¹²⁵ Syamsyur Syamsur et.al, *Analisis Hambatan Pemberlakuan Sertifikat Elektronik Serta Upaya Penyelesaian di Kota Makassar*, Indonesian Journal of Legality of Law , Vol. 6, No. 1, 2023, h. 97-105.

¹²⁶ Hadi Prasajo, *Kekuatan Hukum Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik: Studi Penelitian di Kantor Pertanahan Nasional Kota Medan* (Medan: Fakultas Hukum Universitas Islam Sumatera Utara, 2023), h. 6-7.

Perubahan sistem administrasi pertanahan menuju sistem elektronik membawa implikasi terhadap cara hak-hak keperdataan dijalankan dalam praktik, sebagaimana tercermin dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Permen ATR/BPN 3/2023 yang menempatkan Buku Tanah Elektronik sebagai basis pembuktian hak. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa data elektronik menjadi rujukan utama dalam pembuktian dan verifikasi hak atas tanah, sementara sertifikat berfungsi sebagai representasi administratif yang diturunkan dari data tersebut. Akibat hukum terhadap sertifikat tanah yang tidak dialihmediakan pada akhirnya menunjukkan pergeseran paradigma dalam hukum pertanahan. Sertifikat tanah tidak lagi dipahami semata-mata sebagai dokumen fisik yang berdiri sendiri, melainkan sebagai bagian dari satu sistem informasi pertanahan yang terintegrasi.¹²⁷ Pergeseran paradigma ini tidak dimaksudkan untuk mengurangi perlindungan hukum, melainkan untuk memperkuat kepastian hukum melalui keterpaduan data. Perlindungan hukum tetap diberikan sepanjang data yuridis dan data fisik dapat dipertanggung jawabkan secara sistemik. Konsekuensi yuridis yang timbul karenanya harus dipahami sebagai bagian dari proses adaptasi hukum terhadap perkembangan teknologi administrasi negara.

3.3 Kebijakan dan Pengaturan Hukum Sertifikat Objek Jaminan yang Belum Dialih mediakan

Perkembangan sistem pendaftaran tanah menuju bentuk elektronik menandai perubahan mendasar dalam tata kelola administrasi pertanahan di Indonesia. Transformasi ini tidak hanya bersifat teknis, tetapi juga membawa implikasi yuridis terhadap hubungan hukum yang telah lama terbentuk dalam praktik pembebanan jaminan kebendaan.¹²⁸ Sertifikat tanah sebagai alat bukti hak dan sebagai dokumen utama dalam pembebanan Hak Tanggungan kini berada dalam konteks sistem yang menempatkan data elektronik sebagai rujukan utama. Perubahan tersebut menimbulkan kebutuhan untuk menilai kembali kecukupan

¹²⁷ Dewi Padusi Daeng Muri et.al, *Sertifikat Elektronik Sebagai Jaminan Perlindungan Hak Atas Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah*, Jurnal USM Law Review Vol. 8, No. 2, 2025, h. 1133.

¹²⁸ R. A. Nugroho, *Pendaftaran Tanah Elektronik dan Tantangan Kepastian Hukum*, Jurnal Rechtsvinding, Vol. 12, No. 1, 2023, h. 45-48.

pengaturan hukum yang ada, khususnya dalam kaitannya dengan tanggung jawab kreditur yang menguasai sertifikat tanah.

Pengaturan Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam UUHT dibangun dalam kerangka sistem administrasi pertanahan konvensional.¹²⁹ Sertipikat tanah diposisikan sebagai dokumen fisik yang memuat data yuridis dan data fisik yang telah diverifikasi oleh negara. Dalam kerangka tersebut, penguasaan sertifikat tanah oleh kreditur merupakan praktik yang lazim dan dipandang sebagai bagian dari mekanisme pengamanan kepentingan kreditur. Ketika sistem pendaftaran tanah elektronik mulai diberlakukan, konstruksi tersebut tidak mengalami perubahan normatif yang eksplisit. Tidak terdapat ketentuan yang secara tegas menyesuaikan pengaturan Hak Tanggungan dengan karakteristik sistem elektronik.

Ketiadaan penyesuaian normatif tersebut menimbulkan ruang interpretasi dalam praktik. Kreditur tetap menguasai sertifikat tanah konvensional sebagai dokumen fisik, sementara negara mengelola data elektronik sebagai sumber informasi utama.¹³⁰ Dualisme ini menciptakan situasi di mana tanggung jawab pengelolaan dokumen dan data tidak sepenuhnya diatur secara rinci. Dalam konteks ini, kebutuhan pengaturan hukum muncul bukan karena adanya pelanggaran atau kekosongan hak, melainkan karena perubahan sistem administrasi menuntut kejelasan mengenai batas tanggung jawab masing-masing pihak.

Tanggung jawab kreditur dalam sistem pendaftaran tanah elektronik tidak dapat dipahami semata-mata sebagai kewajiban hukum yang bersifat imperatif.¹³¹ Tidak terdapat norma yang secara eksplisit mewajibkan kreditur untuk memastikan alih media sertifikat tanah selama masa berlakunya perjanjian kredit. Namun demikian, penguasaan sertifikat tanah dalam lingkungan sistem elektronik membawa konsekuensi fungsional yang menuntut pengelolaan risiko hukum secara lebih cermat. Kebutuhan pengaturan hukum muncul untuk memberikan pedoman yang jelas mengenai standar kehati-hatian yang seharusnya diterapkan oleh kreditur.

¹²⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Djambatan, 2016), h. 470-473.

¹³⁰ A. P. Wibowo, *Dualisme Sertipikat Fisik dan Data Elektronik dalam Sistem Pertanahan*, Jurnal Hukum & Pembangunan, Vol. 53, No. 2, 2023, h. 221-224.

¹³¹ M. S. Ramadhan, *Prinsip Kehati-hatian dalam Pengelolaan Jaminan Kebendaan*, Jurnal Yuridika, Vol. 38, No. 1, 2023, h. 67-70.

Pengaturan hukum yang bersifat preventif menjadi relevan dalam konteks ini. Preventivitas tidak diarahkan pada pemberian sanksi, melainkan pada penciptaan kepastian hukum dan keseragaman praktik.¹³² Tanpa adanya pedoman normatif yang jelas, setiap kreditur berpotensi menerapkan standar pengelolaan sertipikat yang berbeda-beda. Perbedaan tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian dalam pembuktian dan berpotensi memicu sengketa ketika terjadi perbedaan data antara sertipikat fisik dan data elektronik. Penegasan tanggung jawab kreditur juga diperlukan untuk menjaga keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur. Debitur sebagai pemilik hak atas tanah berkepentingan agar objek jaminan dikelola secara tertib dan aman selama berada dalam penguasaan kreditur. Dalam sistem elektronik, pengelolaan tersebut tidak hanya berkaitan dengan penyimpanan dokumen fisik, tetapi juga dengan kesesuaian data yang tercatat secara administratif. Pengaturan yang jelas akan memberikan perlindungan bagi debitur tanpa harus membebani kreditur dengan kewajiban yang tidak diatur oleh hukum positif.¹³³

Kebutuhan pengaturan hukum juga berkaitan dengan fungsi sertipikat tanah sebagai alat bukti dalam lalu lintas hukum. Dalam sistem konvensional, penguasaan sertipikat fisik sering kali diasosiasikan dengan kekuatan pembuktian yang tinggi.¹³⁴ Sistem elektronik mengubah asosiasi tersebut dengan menempatkan data elektronik sebagai rujukan utama. Tanpa adanya penegasan normatif, perubahan ini berpotensi menimbulkan kesalahpahaman dalam praktik mengenai kedudukan sertipikat fisik yang masih dikuasai oleh kreditur. Pengaturan hukum ke depan perlu mempertimbangkan karakteristik sistem pendaftaran tanah elektronik yang berbasis data.¹³⁵ Penegasan mengenai hubungan antara sertipikat fisik dan data elektronik menjadi penting untuk mencegah konflik interpretasi. Kreditur perlu mengetahui sejauh mana penguasaan sertipikat fisik masih relevan dan apa saja implikasi yuridisnya dalam sistem elektronik. Kejelasan ini akan membantu kreditur dalam mengelola jaminan secara profesional dan sesuai dengan prinsip kehati-hatian.

¹³² *Ibid.*, h. 70-73.

¹³³ S. Hajati, *Perlindungan Debitur dalam Perjanjian Kredit Berjaminan Hak Tanggungan*, Jurnal Arena Hukum, Vol. 15, No. 2, 2022, h. 198-201.

¹³⁴ Y. Pratama, *Kekuatan Pembuktian Sertipikat Tanah dalam Sistem Elektronik*, Jurnal Bina Mulia Hukum, Vol. 7, No. 1, 2023, h. 55-58.

¹³⁵ *Ibid.*, h. 58-61.

Permen ATR/BPN 3/2023 menunjukkan fokus pengaturan yang kuat pada aspek teknis-administratif penerbitan dan pengelolaan dokumen elektronik, tetapi belum memberikan konstruksi normatif yang memadai mengenai pembagian tanggung jawab para pihak dalam situasi sertifikat tanah yang sedang berada dalam penguasaan kreditur.¹³⁶ Norma yang ada lebih menekankan pada prosedur alih media, validitas data elektronik, serta kedudukan pangkalan data sebagai rujukan utama, tanpa mengatur secara eksplisit siapa yang bertanggung jawab menginisiasi alih media ketika sertifikat tanah dijadikan objek jaminan dan hubungan kredit masih berlangsung.

Ketiadaan pengaturan tersebut menunjukkan adanya keterbatasan regulasi dalam menjawab kebutuhan praktik pembebanan Hak Tanggungan.¹³⁷ Permen ini tidak membedakan secara tegas antara sertifikat tanah yang berada dalam penguasaan pemilik hak dan sertifikat tanah yang berada dalam penguasaan kreditur sebagai pemegang jaminan. Absennya diferensiasi tersebut berimplikasi pada tidak adanya norma yang secara langsung dapat dijadikan dasar untuk membebaskan kewajiban alih media kepada kreditur, meskipun secara faktual kreditur menguasai dokumen fisik sertifikat tanah.

Struktur norma dalam Permen ATR/BPN 3/2023 juga tidak memberikan mekanisme alternatif apabila alih media tidak dilakukan selama masa berlakunya perjanjian kredit.¹³⁸ Tidak ditemukan ketentuan yang mengatur konsekuensi administratif khusus, baik bagi pemilik hak maupun bagi pihak yang menguasai sertifikat tanah, sepanjang data hak atas tanah masih tercatat dan terpelihara dalam sistem pendaftaran tanah. Kondisi ini menegaskan bahwa pembentuk peraturan tidak memposisikan alih media sebagai kewajiban hukum yang bersifat mutlak, melainkan sebagai bagian dari proses modernisasi administrasi pertanahan.

Keterbatasan pengaturan tersebut mengharuskan penarikan kesimpulan normatif bahwa tanggung jawab kreditur dalam konteks alih media tidak bersumber dari kewajiban hukum positif, melainkan dari prinsip kehati-hatian dalam

¹³⁶ D. L. Sari, *Analisis Yuridis Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023*, Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 31, No. 1, 2024, h. 112-115.

¹³⁷ *Ibid.*, h. 115-118.

¹³⁸ R. Kurniawan, *Modernisasi Administrasi Pertanahan dan Implikasi Hukumnya*, Jurnal Legislasi Indonesia, Vol. 20, No. 3, 2023, h. 289-292.

pengelolaan jaminan.¹³⁹ Kreditur tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang wajib melakukan alih media sertifikat tanah, karena kewenangan administratif untuk mengajukan permohonan pada dasarnya tetap melekat pada pemilik hak atas tanah.

Penempatan kewajiban pada kreditur tanpa dasar norma yang jelas berpotensi melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.

Kondisi regulatif tersebut menuntut pendekatan pengaturan ke depan yang bersifat klarifikatif. Pengaturan yang diperlukan bukan berupa kewajiban alih media bagi kreditur, melainkan penegasan mekanisme pengelolaan sertifikat tanah yang dijaminan dalam sistem elektronik.¹⁴⁰ Pedoman administratif dapat dirancang untuk memastikan bahwa data hak atas tanah tetap terverifikasi dan terpelihara, meskipun sertifikat fisik belum dialihmediakan. Pendekatan ini menjaga keseimbangan antara kepastian hukum dan perlindungan kepentingan para pihak tanpa menciptakan kewajiban baru yang tidak memiliki dasar normatif.

Tanggung jawab kreditur perlu dipahami sebagai tanggung jawab pengelolaan administratif jaminan, bukan sebagai kewajiban transformasi bentuk sertifikat.¹⁴¹ Kreditur bertanggung jawab memastikan bahwa penguasaan sertifikat tanah tidak menghambat pemeliharaan data pendaftaran tanah dan tidak menimbulkan risiko hukum yang tidak perlu. Pendekatan ini selaras dengan karakter administratif-keperdataan dari permasalahan yang dikaji dan tetap menjaga keberlakuan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur.

Kekosongan norma dalam Permen ATR/BPN 3/2023 juga tercermin dari tidak adanya pengaturan mengenai hubungan kewenangan antara pemegang hak atas tanah dan pihak ketiga yang secara sah menguasai sertifikat tanah.¹⁴² Permen tersebut tidak mengatur bagaimana prosedur administratif seharusnya dijalankan ketika sertifikat tanah tidak berada pada pemilik hak karena adanya hubungan jaminan kebendaan. Ketidakhadiran pengaturan ini menimbulkan ketidakjelasan

¹³⁹ D. L. Sari, *op. cit.*, h. 118-121.

¹⁴⁰ A. P. Wibowo, *op. cit.*, h. 224-227.

¹⁴¹ Siti Hajati, *Hukum Jaminan Kebendaan*, (Surabaya: Airlangga University Press, 2018), h. 205-207.

¹⁴² Kementerian Agraria dan Tata Ruang/BPN, *Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah*, h. 12-14.

mengenai siapa yang secara yuridis berwenang melakukan tindakan administratif tertentu terhadap sertifikat tanah yang sedang dijamin.

Konstruksi norma dalam Permen tersebut menunjukkan asumsi implisit bahwa sertifikat tanah selalu berada dalam penguasaan pemilik hak. Asumsi ini tidak sepenuhnya sesuai dengan praktik hukum jaminan kebendaan, di mana penguasaan sertifikat tanah oleh kreditur merupakan konsekuensi logis dari pembebanan Hak Tanggungan.¹⁴³ Ketidaksesuaian antara asumsi normatif dan praktik hukum ini memperkuat argumentasi bahwa Permen belum sepenuhnya mengakomodasi kompleksitas hubungan hukum dalam pembiayaan berbasis jaminan tanah.

Ketiadaan pengaturan mengenai situasi sertifikat tanah yang berada dalam penguasaan kreditur juga berimplikasi pada absennya standar prosedural yang seragam.¹⁴⁴ Tidak terdapat norma yang menjelaskan apakah kreditur diperkenankan bertindak sebagai pihak yang mewakili pemilik hak untuk kepentingan administratif tertentu atau apakah seluruh tindakan administratif harus menunggu inisiatif langsung dari pemilik hak. Ketidakjelasan ini berpotensi menimbulkan variasi praktik yang tidak seragam di antara kantor pertanahan dan lembaga keuangan.

Permen ATR/BPN 3/2023 juga tidak mengatur mekanisme koordinasi antara kantor pertanahan dan lembaga perbankan dalam konteks sertifikat tanah yang dijamin.¹⁴⁵ Ketiadaan mekanisme ini menunjukkan bahwa regulasi tersebut belum memandang kreditur sebagai subjek administratif yang memiliki peran struktural dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Posisi kreditur masih dipandang semata-mata sebagai pihak dalam hubungan perdata, tanpa diberikan ruang pengaturan yang jelas dalam sistem administrasi pertanahan yang baru.

Kekosongan norma tersebut berdampak pada ketidakpastian mengenai batas tanggung jawab administratif kreditur.¹⁴⁶ Tanpa adanya pengaturan yang eksplisit, kreditur tidak memiliki dasar hukum yang jelas untuk melakukan tindakan

¹⁴³ Boedi Harsono, *op.cit.*, h. 498-500.

¹⁴⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), h. 173-175.

¹⁴⁵ R. Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2019), h. 88-90.

¹⁴⁶ *Ibid.*, h. 91-93.

administratif tertentu, termasuk inisiatif alih media, meskipun penguasaan sertifikat tanah berada padanya. Situasi ini menempatkan kreditur pada posisi yang secara faktual memegang dokumen penting, tetapi secara normatif tidak diberikan kewenangan administratif yang sepadan.

Analisis terhadap struktur Permen menunjukkan bahwa pembentuk peraturan lebih menitikberatkan pada aspek sistem dan teknologi dibandingkan dengan relasi hukum para pihak.¹⁴⁷ Fokus utama diarahkan pada keabsahan data elektronik, keamanan sistem, dan prosedur teknis penerbitan dokumen elektronik. Relasi hukum antara pemilik hak, kreditur, dan negara tidak menjadi fokus utama, sehingga aspek tanggung jawab dan kewenangan para pihak belum diatur secara komprehensif.

Keterbatasan pengaturan tersebut menegaskan bahwa Permen ATR/BPN 3/2023 belum dapat dijadikan dasar normatif untuk membebaskan kewajiban alih media kepada kreditur.¹⁴⁸ Pembebanan kewajiban semacam itu memerlukan dasar hukum yang jelas dan tegas, mengingat implikasinya terhadap hak dan kewajiban para pihak dalam hubungan perdata. Tanpa dasar tersebut, setiap upaya untuk memposisikan kreditur sebagai pihak yang wajib melakukan alih media berpotensi bertentangan dengan asas legalitas dalam hukum administrasi.

Kondisi ini memperlihatkan perlunya pengaturan lanjutan yang mampu menjembatani kesenjangan antara sistem pendaftaran tanah elektronik dan praktik pembebanan Hak Tanggungan.¹⁴⁹ Pengaturan tersebut seharusnya tidak mengubah substansi hubungan hukum yang telah diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, tetapi memberikan kejelasan prosedural mengenai pengelolaan sertifikat tanah yang dijamin. Kejelasan ini penting untuk mencegah interpretasi yang berlebihan terhadap kewajiban kreditur dalam konteks alih media. Kekosongan norma dalam Permen membuka ruang bagi pendekatan non-regulatif berupa pedoman teknis atau standar operasional.¹⁵⁰ Pendekatan ini dapat memberikan arahan praktis bagi kantor pertanahan dan lembaga keuangan tanpa

¹⁴⁷ I. F. Ramadhan, *Digitalisasi Pendaftaran Tanah dan Implikasinya terhadap Kepastian Hukum*, Jurnal Rechtsidee, Vol. 12, No. 2, 2024, h. 145-147.

¹⁴⁸ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2015), h. 67-69.

¹⁴⁹ Urip Santoso, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 154-156.

¹⁵⁰ *Ibid.*, h. 157-159.

menciptakan kewajiban hukum baru.¹⁵¹ Pedoman semacam ini berfungsi sebagai instrumen administratif yang melengkapi regulasi utama dan membantu menjaga konsistensi praktik di lapangan.

Pendalaman terhadap kekosongan norma Permen ATR/ BPN Nomor 3/2023 menunjukkan bahwa permasalahan alih media sertifikat tanah dalam konteks jaminan kebendaan lebih tepat dipahami sebagai persoalan tata kelola administrasi daripada persoalan pelanggaran kewajiban hukum. Pemahaman ini menjadi landasan penting untuk merumuskan arah pengaturan ke depan yang proporsional, seimbang, dan selaras dengan prinsip kepastian hukum. Kekosongan norma yang ditemukan tidak semata-mata terletak pada ketiadaan kewajiban alih media, melainkan pada absennya pengaturan mengenai pembagian peran dan tanggung jawab para pihak dalam situasi sertifikat tanah berada dalam penguasaan kreditur.¹⁵² Permen ATR/BPN 3/2023 lebih menitikberatkan pada mekanisme teknis pemeliharaan data pendaftaran tanah tanpa mengaitkannya secara eksplisit dengan praktik pembebanan Hak Tanggungan. Ketidakterhubungan ini menunjukkan bahwa pembentuk peraturan belum sepenuhnya mengantisipasi kompleksitas relasi hukum antara pemilik hak dan kreditur dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakseragaman praktik administratif di lapangan. Ketidakseragaman ini pada akhirnya dapat berdampak pada kepastian hukum bagi para pihak.

Ketentuan Pasal 39 Permen ATR/BPN 3/2023 memperlihatkan bahwa alih media diposisikan sebagai bagian dari layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Norma tersebut hanya mengatur tahapan prosedural alih media tanpa menunjuk subjek yang bertanggung jawab untuk menginisiasinya dalam konteks sertifikat tanah yang dijamin. Ketidadaan penunjukan subjek hukum ini menunjukkan bahwa pembentuk peraturan tidak bermaksud menjadikan alih media sebagai kewajiban individual yang bersifat imperatif. Alih media lebih dipahami sebagai instrumen administratif untuk mendukung akurasi data. Penafsiran ini memperkuat argumen bahwa kreditur tidak dapat secara otomatis dibebani kewajiban alih media. Ketidadaan pengaturan eksplisit mengenai peran kreditur menciptakan ruang abu-

¹⁵¹ I. F. Ramadhan, *op. cit.*, h. 148-150.

¹⁵² Maria S.W. Sumardjono, *op.cit.*, h. 112.

abu dalam praktik administrasi pertanahan. Kreditur berada pada posisi menguasai sertipikat tanah secara faktual, tetapi tidak diberikan kewenangan administratif yang jelas dalam sistem elektronik. Situasi ini berpotensi menempatkan kreditur pada risiko hukum yang tidak proporsional apabila terjadi perbedaan data antara sertipikat fisik dan data elektronik.¹⁵³ Risiko tersebut muncul bukan karena kelalaian normatif, melainkan karena ketidakjelasan desain regulasi. Oleh karena itu, masalah utama terletak pada desain pengaturan, bukan pada perilaku para pihak.

Pengaturan ke depan perlu diarahkan pada upaya klarifikasi peran, bukan pada pembentukan kewajiban baru. Penegasan mengenai batas tanggung jawab dalam pengelolaan sertipikat tanah yang dijaminakan menjadi kebutuhan utama. Penegasan tersebut dapat berupa pengaturan tanah yang dijaminakan menjadi kebutuhan utama. Penegasan tersebut dapat berupa pengaturan mengenai koordinasi administratif antara pemilik hak, kreditur, dan kantor pertanahan.¹⁵⁴ Pendekatan ini menjaga agar kewenangan administratif tetap berada pada pemilik hak tanpa mengabaikan posisi faktual kreditur. Keseimbangan ini penting untuk mencegah pembebanan tanggung jawab yang melampaui dasar normatif. Pendekatan regulatif yang bersifat klarifikatif juga sejalan dengan asas kehati-hatian dalam hukum jaminan. Kreditur tidak diposisikan sebagai subjek yang wajib melakukan transformasi bentuk sertipikat, tetapi sebagai pihak yang bertanggung jawab menjaga agar penguasaan sertipikat tidak menghambat pemeliharaan data pendaftaran tanah.¹⁵⁵ Tanggung jawab tersebut bersifat fungsional dan administratif, bukan konstitutif terhadap hak. Penempatan tanggung jawab dalam kerangka ini memberikan perlindungan yang seimbang bagi kreditur dan debitur.

¹⁵³ Julianus Zendrato, *Analisis Hukum Peralihan Sertifikat Tanah Konvensional Kesertifikat Tanah Elektronik di Indonesia Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN No. 1 Tahun 2021*, Jurnal Media Akademik, Vol. 3, No. 7, 2025, h. 6-7.

¹⁵⁴ M. Ardiansyah lubis dan Yadi Harahap, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Sebagai Pemegang Hak Jaminan dalam Perkara Debitur Wanprestasi*, Jurnal Interpretasi Hukum, Vol. 4, No. 2, 2023, h. 337-343.

¹⁵⁵ Lyra Wijaya Ade et.al, *Akibat Hukum Sengketa Wanprestasi Perjanjian Hutang Piutang dengan Jaminan Sertipikat Tanah yang Belum Didaftarkan Hak Tanggungan*, Jurnal Ikamakum, Vol. 4, No. 1, 2024, h. 16-26.

Pendekatan ini juga konsisten dengan karakter Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan yang tidak bergantung pada bentuk sertipikat.¹⁵⁶

Kritik terhadap Permen ATR/BPN 3/2023 tidak diarahkan pada tujuan modernisasi administrasi pertanahan, melainkan pada keterbatasan norma dalam mengakomodasi praktik pembiayaan berbasis jaminan tanah. Modernisasi sistem membutuhkan pengaturan relasi hukum yang adaptif terhadap praktik yang telah lama berkembang. Tanpa penyesuaian tersebut, sistem elektronik berpotensi berjaan terpisah dari realitas hukum jaminan kebendaan. Keterpisahan ini dapat menimbulkan ketegangan normatif dalam penerapan di lapangan. Oleh karena itu, penyempurnaan regulasi menjadi kebutuhan yang bersifat struktural. Arah pengaturan ke depan sebaiknya difokuskan pada penyusunan pedoman administratif atau norma pelengkap yang menjelaskan mekanisme pengelolaan sertipikat tanah yang dijamin. Pedoman tersebut dapat mengatur standar koordinasi, pertukaran informasi, dan pemeliharaan data tanpa mengubah substansi hubungan hukum yang telah diatur dalam UUHT.¹⁵⁷ Pendekatan ini memberikan fleksibilitas bagi praktik tanpa mengorbankan kepastian hukum. Kejelasan prosedural akan membantu seluruh pihak dalam menyesuaikan diri dengan sistem elektronik. Dengan demikian, modernisasi administrasi pertanahan dapat berjalan seiring perlindungan para pihak.

¹⁵⁶ Fahrunisah Aulia Rahman et.al, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan pada PT. Bank M (TBK) Makssar*, Indonesian Jorunal Of Legality of Law, Vol. 5, No. 2, 2023, h. 446.

¹⁵⁷ Reza Andriansyah Putra dan Atik Winanti, *Urgensi dan Kendala dalam Penerbitan Dokumen Sertifikat Tanah Elektronik Pasca Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023*, Jurnal USM Law Review, Vol. 17, No. 2, 2024, h. 835-852.