



SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB KREDITUR TERHADAP SERTIPIKAT TANAH
SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN ALIH MEDIA
OLEH KREDITUR**

SKRIPSI

Oleh

Muhammad Ramadhan Wawang Asroqi

NIM : 200710101328

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER 2026**

SKRIPSI
TANGGUNG JAWAB KREDITUR TERHADAP SERTIPIKAT TANAH
SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN ALIH MEDIA
OLEH KREDITUR

SKRIPSI

Oleh

Muhammad Ramadhan Wawang Asroqi

NIM : 200710101328

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER 2026

MOTTO

Semua orang dikaruniai dua kehidupan, yang kedua mulai pada saat dia sadar dia
cuma punya satu

(Adriano Qalbi)



PERSEMBAHAN

Penulis mempersembahkan skripsi ini untuk orang-orang terdekat dan tersayang yang selalu memberi dukungan dan doa kepada penulis :

1. Kepada Orang Tua saya, Bapak Ludy Andriawan Susanto S. T. dan Ibu Ely Sunariyah yang telah membesarkan dan mendidik saya dengan penuh kasih sayang, serta adik saya Airilyn Ayunindya Belvania Cinta Kirana, senantiasa mendoakan saya, dan memberikan dukungan, semangat, serta motivasi yang sangat besar dalam perjalanan hidup saya.
2. Bapak dan Ibu Dosen di Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah membimbing dan mendukung saya dengan memberikan ilmu pengetahuan yang sangat penting dan berarti.
3. Almamater tercinta saya yang saya banggakan Fakultas Hukum Universitas Jember.

PERSYARATAN GELAR

SKRIPSI

**TANGGUNG JAWAB KREDITUR TERHADAP SERTIPIKAT TANAH
SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN ALIH MEDIA
OLEH KREDITUR**

DIAJUKAN

Guna memperoleh gelar Sarjana Hukum dalam Program Studi Ilmu Hukum di
Fakultas Hukum Universitas Jember

MUHAMMAD RAMADHAN WAWANG ASROQI

200710101328

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI, DAN PENDIDIKAN TINGGI
PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS JEMBER**

2026

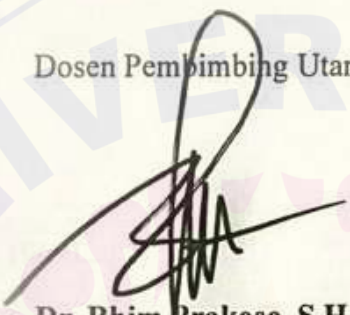
PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi berjudul **“Tanggung Jawab Kreditur Terhadap Sertipikat Tanah Sebagai Objek Jaminan yang Tidak Dilakukan Alih Media oleh Kreditur”** telah disetujui pada:

Hari, tanggal : Jumat, 13 Maret 2026

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

Dosen Pembimbing Utama



Dr. Bhim Prakoso, S.H., M.M., Sp.N., M.H.
NIP. 196912052014091002

PENGESAHAN

Skripsi berjudul **"TANGGUNG JAWAB KREDITUR TERHADAP SERTIPIKAT TANAH SEBAGAI OBJEK JAMINAN YANG TIDAK DILAKUKAN ALIH MEDIA OLEH KREDITUR"** telah diuji dan disahkan pada:

Hari, Tanggal : Jumat, 13 Maret 2026

Tempat : Fakultas Hukum Universitas Jember

Ketua Penguji,



**Dr. Firman Floranta Adonara, S.H.,
M. H.**
NIP. 198009212008011009

Sekretaris Penguji,



Fonnyta Laurenzia Rosiga S.H., M.Kn.
NIP. 199201292024062002

Anggota Penguji I,



Dr. Bhim Prakoso, S.H., M.M., Sp.N., M.H.
NIP. 196912052014091002

Mengesahkan,

Dekan

Fakultas Hukum Universitas Jember



Prof. I Gede Widiyana Sparda, S.H., M.Hum., Ph.D.
NIP. 197802102003121001

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada:

Hari : Jumat

Tanggal : 13

Bulan : Maret

Tahun : 2026

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember

Panitia Penguji:

Ketua



Dr. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H.
NIP. 19800921200811009

Sekretaris



Fonnyta Laurenzia Rosiga S.H., M.Kn.
NIP. 199201292024062002

Anggota Penguji,

Dr. Bhim Prakoso, S.H., M.M., Sp.N., M.H.
NIP. 196912052014091002



PERNYATAAN

Saya sebagai penulis yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Ramadhan Wawang Aroqi

NIM : 200710101328

Fakultas / Program Studi : Hukum / Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa karya tulis ilmiah berbentuk skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Kreditur Terhadap Sertipikat Tanah Sebagai Objek Jaminan yang Tidak Dilakukan Alih Media oleh Kreditur”** merupakan hasil karya saya sendiri dan pada skripsi ini tidak ada karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun, terkecuali jika terdapat beberapa pengambilan karya orang lain dalam skripsi ini yang telah disebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam daftar pustaka.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak lain serta bersedia mendapatkan sanksi akademik manakala di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 13 Maret 2026

Yang Menyatakan,



Muhammad Ramadhan Wawang Asroqi

200710101328

UCAPAN TERIMA KASIH

Puji syukur kehadiran Allah SWT, atas berkah dan rahmatnya yang telah diberikan kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Kreditur Terhadap Sertipikat Tanah Sebagai Objek Jaminan Yang Tidak Dilakukan Alih Media Oleh Kreditur** skripsi ini disusun sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum serta mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember. Pada kesempatan kali ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah mendukung serta membantu dalam penulisan skripsi ini, antara lain:

1. Dr. Bhim Prakoso, S.H., M.M., Sp.N., M.H., selaku Dosen Pembimbing Utama dalam penulisan skripsi saya yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan, kritikan, dan saran dengan penuh ketulusan dan keikhlasan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik;
2. Dr. Firman Floranta Adonara, S.H., M.H., selaku Sekretaris Penguji Skripsi atas kesediannya menjadi penguji skripsi saya serta memberikan motivasi, kritikan, dan arahan terhadap skripsi saya;
3. Ibu Fonnyta Laurenzia Rosiga S.H., M.Kn., selaku Sekretaris Penguji Skripsi atas kesediannya menjadi penguji skripsi saya serta memberikan motivasi, kritikan, dan arahan terhadap skripsi saya;
4. Prof. I Gede Widhiana Suarda, S.H., M.Hum., Ph.D., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, Dr. Yusuf Adiwibowo S.H., LL.M. selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember sekaligus Ketua Penguji Skripsi saya, Dr. Gautama Budi Arundhati S.H., LL.M, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember, dan Dr. Rosita Indrayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
5. Dr. Bhim Prakoso, S.H., M.M., Sp.N., M.H., selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah sabar dalam memberikan pengarahan kepada saya selama menempuh perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Kepada Orang Tua saya, Bapak Ludy Andriawan Susanto S. T. dan Ibu Ely Sunariyah yang telah membesarkan dan mendidik saya dengan penuh kasih sayang.

7. Sahabat saya selama masa perkuliahan, Salma Khalida, Ivan Adrian Diredja, Muhammad Salman Al Farisi, Rohmawati Safrida Noor, Rakha Izzatur Ramadhana, Aiden Gumilang Antariksa, Hendriawan Catur Adi Basuki, Cakra Satria Bima, dan Muhammad Uzair terimakasih telah menemani masa-masa perkuliahan, membantu memberi wejangan, menjadi tempat bercerita serta memberi bantuan ketika masa-masa sulit.

Jember,



Muhammad Ramadhan Wawang Asroqi

200710101328

RINGKASAN

Tanggung Jawab Kreditur terhadap Sertipikat Tanah Sebagai Objek Jaminan yang Tidak Dilakukan Alih Media Oleh Kreditur : Muhammad Ramadhan Wawang Asroqi, 200710101328; ±50 halaman : Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penelitian ini dilatabelakangi oleh perubahan sistem pendaftaran tanah dari sistem konvensional ke sistem pendaftaran tanah elektronik yang berdampak pada pengelolaan sertipikat tanah sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Perubahan tersebut menimbulkan persoalan hukum ketika sertipikat tanah masih berada dalam penguasaan kreditur dan tidak dilakukan alih media ke bentuk elektronik selama berlangsungnya perjanjian kredit. Kondisi ini menimbulkan ketidakjelasan mengenai batas tanggung jawab kreditur, akibat hukum yang mungkin timbul, serta kebutuhan pengaturan hukum ke depan untuk menjamin kepastian hukum dalam praktik pembebanan jaminan kebendaan.

Penelitian ini merumuskan tiga permasalahan utama, yaitu: pertama, bagaimana tanggung jawab kreditur terhadap sertipikat tanah sebagai objek jaminan yang belum dialih mediakan; kedua, apa akibat hukum bagi kreditur terhadap sertipikat tanah yang tidak dialih mediakan; dan ketiga, bagaimana pengaturan hukum ke depan terhadap sertipikat tanah yang sebagai objek jaminan yang belum dialih mediakan. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa Undang-Undang Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023, serta peraturan terkait lainnya, bahan hukum sekunder berupa literatur hukum dan jurnal ilmiah, serta bahan non-hukum sebagai bahan pendukung analisis.

Kajian pustaka dalam penelitian ini memuat pembahasan mengenai hukum jaminan, hak kebendaan sebagai jaminan, Hak Tanggungan, serta kedudukan sertipikat tanah sebagai alat bukti hak dalam sistem pendaftaran tanah. Kajian ini juga menguraikan perkembangan sertipikat elektronik dan implikasinya terhadap sistem pembuktian dan administrasi pertanahan sebagai landasan teoritis dan normatif dalam menganalisis permasalahan penelitian.

Pembahasan penelitian ini meliputi tiga aspek utama. Pertama, tanggung jawab kreditur terhadap sertipikat tanah yang berada dalam penguasaannya dianalisis berdasarkan konstruksi normatif Hak Tanggungan dan sistem pendaftaran tanah. Hasil analisis menunjukkan bahwa tidak terdapat ketentuan hukum positif yang secara tegas mewajibkan kreditur untuk melakukan alih media sertipikat tanah selama perjanjian kredit masih berlangsung. Tanggung jawab kreditur terbatas pada pengelolaan administratif dan keperdataan atas sertipikat tanah sebagai dokumen jaminan, termasuk kewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian agar sertipikat tidak disalahgunakan atau menimbulkan risiko hukum.

Kedua, akibat hukum dari tidak dilakukannya alih media sertifikat tanah dianalisis dalam kaitannya dengan keberlakuan Hak Tanggungan dan sistem pembuktian. Penelitian ini menemukan bahwa tidak dialihmediakannya sertifikat tanah tidak mengakibatkan batalnya hak atas tanah maupun hapusnya Hak Tanggungan. Akibat hukum yang timbul berifat administratif dan fungsional, terutama berkaitan dengan aspek pembuktian, verifikasi data, serta peningkatan risiko hukum bagi kreditur dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, tanpa mempengaruhi substansi hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

Ketiga, penelitian ini mengkaji kebutuhan pengaturan hukum ke depan terhadap sertifikat tanah sebagai objek jaminan yang belum dialih mediakan. Analisis menunjukkan adanya kekosongan norma dalam Permen ATR/BPN 3/2023 mengenai pembagian kewenangan dan tanggung jawab antara pemegang hak atas tanah dan kreditur ketika sertifikat tanah berada dalam penguasaan kreditur. Kondisi ini menunjukkan perlunya pengaturan lanjutan atau pedoman administratif yang memberikan kejelasan mekanisme pengelolaan sertifikat tanah dalam sistem elektronik tanpa membebankan kewajiban alih media secara normatif kepada kreditur.

Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa tanggung jawab terhadap sertifikat tanah yang tidak dialihmediakan tidak bersumber dari kewajiban hukum positif untuk melakukan alih media, melainkan terbatas pada tanggung jawab administratif-keperdataan dalam pengelolaan jaminan. Akibat hukum dari tidak dilakukannya alih media sertifikat tanah dalam konteks jaminan kebendaan lebih tepat dipahami sebagai persoalan tata kelola administrasi pertanahan.

Penelitian ini menyarankan agar Kementerian ATR/BPN menyusun pengaturan atau pedoman administratif yang secara khusus mengatur pengelolaan sertifikat tanah sebagai objek jaminan dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Pengaturan tersebut diperlukan untuk memberikan kepastian hukum, mencegah perbedaan praktik di lapangan, serta menjaga keseimbangan kepentingan antara kreditur, debitur, dan negara tanpa menciptakan kewajiban baru yang tidak memiliki dasar normatif yang jelas.

SUMMARY

Creditor Responsibility for Land Certificates as Collateral Objects That Have Not Been Converted into Electronic Form by the Creditor : Muhammad Ramdhan Wawang Asroqi, 210710101198; ±50 pages : Bachelor of Law Program, Faculty of Law, University of Jember.

This research is motivated by the transition of Indonesia's land registration system from a conventional system to an electronic land registration system as regulated under the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 3 of 2023. This transition raises legal issues in the practice of securing credit through Mortgage Rights, particularly when land certificates as collateral objects remain under the control of creditors and are not converted into electronic form during the term of the credit agreement. Such circumstances create uncertainty regarding creditor responsibility, the legal consequences of non-conversion, and the need for future legal regulation to ensure legal certainty.

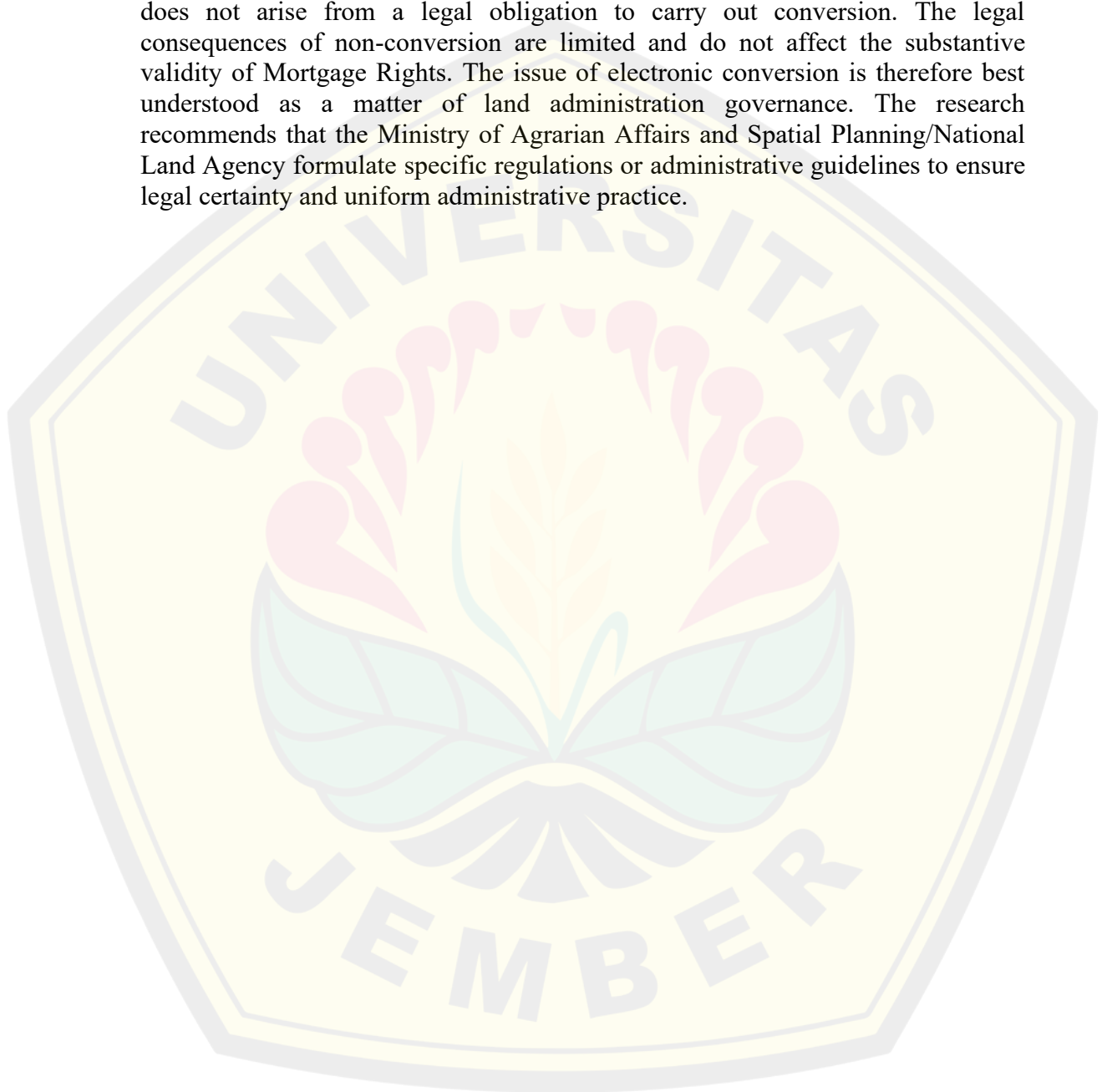
This research addresses three main issues: first, the responsibility of creditors for land certificates as collateral objects that have not been converted into electronic form; second, the legal consequences for creditors arising from land certificates that have not undergone electronic conversion; and third, future legal regulation concerning land certificates as collateral objects that have not been converted. The research employs a juridical-normative method using statutory and conceptual approaches. Legal materials consist of primary sources, including the Basic Agrarian Law, Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights, Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 3 of 2023, as well as related regulations, supported by secondary legal literature and scholarly journals.

The literature review examines security law, proprietary rights as security, Mortgage Rights, and the legal position of land certificates as instruments of proof within the land registration system. It also discusses the development of electronic land certificates and their implications for evidentiary value and administrative governance as the theoretical foundation of the analysis.

The discussion covers three main aspects. First, creditor responsibility for land certificates under their control is analyzed based on the normative construction of Mortgage Rights and land registration law. The research finds no explicit legal provision imposing an obligation on creditors to convert land certificates into electronic form during the subsistence of a credit agreement. Creditor responsibility is therefore limited to administrative and civil management of the land certificate as collateral, including the application of the principle of prudence. Second, the legal consequences of failing to convert land certificates into electronic form are examined in relation to the validity of land rights and Mortgage Rights. The findings show that non-conversion does not invalidate land rights nor extinguish Mortgage Rights. The consequences are administrative and functional in nature, particularly affecting evidentiary aspects, data verification, and legal risk management, without altering the substantive legal relationship between creditor and debtor.

Third, the research analyzes the need for future legal regulation and identifies a normative gap in Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 3 of 2023 concerning the allocation of authority and responsibility between land rights holders and creditors when land certificates are under creditor control. This condition indicates the need for regulatory clarification or administrative guidelines without imposing a normative obligation of electronic conversion on creditors.

The study concludes that creditor responsibility for land certificates that have not been converted into electronic form is administrative-civil in nature and does not arise from a legal obligation to carry out conversion. The legal consequences of non-conversion are limited and do not affect the substantive validity of Mortgage Rights. The issue of electronic conversion is therefore best understood as a matter of land administration governance. The research recommends that the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency formulate specific regulations or administrative guidelines to ensure legal certainty and uniform administrative practice.



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN.....	i
HALAMAN SAMPUL DALAM	ii
HALAMAN MOTTO.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	vi
HALAMAN PENGESAHAN	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH.....	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
SUMMARY.....	xv
DAFTAR ISI.....	xvii
DAFTAR LAMPIRAN	xix
BAB 1 PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	4
1.3 Tujuan Penelitian	4
1.3.1 Tujuan Umum.....	5
1.3.2 Tujuan Khusus.....	5
1.4 Manfaat Penelitian	5
1.4.1 Manfaat Teoritis	5
1.4.2 Manfaat Praktis.....	6
1.5 Metode Penelitian.....	6
1.5.1 Jenis Penelitian	6
1.5.2 Pendekatan Penelitian	7
1.5.3 Bahan Hukum.....	7
a. Bahan Hukum Primer.....	7
b. Bahan Hukum Sekunder.....	9
c. Bahan Tersier.....	9
1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum	9
1.5.5 Analisis Bahan Hukum	9

1.6 Sistematika Penulisan.....	10
BAB 2 KAJIAN PUSTAKA	12
2.1 Hukum Jaminan.....	12
2.1.1 Pengertian Hukum Jaminan.....	12
2.1.2 Ruang Lingkup Kajian Hukum Jaminan	13
2.2 Hak Kebendaan	16
2.2.1 Pengertian Hak Kebendaan Yang Memberikan Jaminan	16
2.2.2 Hak-Hak Jaminan Kebendaan atas Benda Bergerak dan Tak Bergerak	18
2.3 Hak Tanggungan	19
2.3.1 Pengertian Hak Tanggungan	19
2.3.2 Unsur-Unsur Hak Tanggungan.....	21
2.3.3 Subjek dan Objek Hak Tanggungan.....	22
2.4 Sertipikat Tanah	24
2.4.1 Tinjauan Umum Tentang Pengertian Sertipikat Tanah	24
2.4.2 Sertipikat Elektronik Sebagai Alat Bukti Dalam Pendaftaran Tanah.....	26
2.5 Tanggung Jawab Hukum.....	29
BAB 3 PEMBAHASAN	31
3.1 Tanggung Jawab Kreditur terhadap Sertipikat Tanah Berada dalam Penguasaan Kreditur Sebelum Alih Media	31
3.2 Akibat Hukum Terhadap Sertipikat Tanah yang Tidak Dialih Mediakan	46
3.3 Kebijakan dan Pengaturan Hukum Sertipikat Objek Jaminan yang Belum Dialih mediakan	55
BAB 4 PENUTUP.....	65
4.1 Kesimpulan.....	65
4.2 Saran.....	66
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	