

BAB 1. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pembangunan nasional yang berkelanjutan tidak dapat dilepaskan dari peran sektor keuangan dalam mendukung aktivitas ekonomi masyarakat. Perbankan sebagai lembaga intermediasi memiliki fungsi strategis dalam menghimpun dan menyalurkan dana melalui pemberian kredit.¹ Praktik penyaluran kredit tersebut wajib dilaksanakan berdasarkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) guna meminimalisasi risiko kredit bermasalah serta menjaga stabilitas sistem perbankan. Salah satu implementasi prinsip kehati-hatian tersebut diwujudkan melalui penggunaan jaminan kebendaan sebagai sarana pengamanan pelunasan utang debitur.

Hak Atas Tanah merupakan objek jaminan kebendaan yang paling dominan digunakan dalam perjanjian kredit perbankan. Pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan diatur melalui lembaga Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT).² Dalam konstruksi hukum Hak Tanggungan, sertifikat hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan memegang peranan penting sebagai dokumen pendaftaran hak yang menjadi dasar pencatatan Hak Tanggungan dan alat bukti adanya hubungan jaminan kebendaan antara debitur dan kreditur.³ Oleh karena itu, penguasaan sertifikat hak atas tanah oleh kreditur selama masa kredit berlangsung merupakan praktik yang lazim dan dibenarkan secara hukum.

Seiring perkembangan teknologi dan meningkatnya kebutuhan akan tertib administrasi pertanahan, pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) melakukan transformasi sistem

¹ Nikmah Dalimunthe & Nanda Kurniawan Lubis, *Peran Lembaga Perbankan Terhadap Pembangunan Ekonomi: Fungsi Dan Tujuannya Dalam Menyokong Ketenagakerjaan*, Jurnal Masharif al-Syariah, Vol. 8, No. 4, 2023, h. 956-963

² Etty Mulyatia & Fajrina Aprilianti Dwiputri, *Prinsip Kehati-Hatian Dalam Menganalisis Jaminan Kebendaan Sebagai Pengaman Perjanjian Kredit Perbankan*, Jurnal Acta Diurnal, Vol. 1, No. 2, 2018, h. 134-148.

³ Anastasya Arimbi Prasetyaningtyas, Najwa Sandra Medina, Ajeng Permata Sejati & Muhammad Adymas Hikal Fikri, *Kekuatan Eksekutorial Sertifikat Hak Tanggungan Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah*, Jurnal Causa, Vol. 16, No. 1, 2025, h. 1551-1560.

pendaftaran tanah dari sistem konvensional menuju sistem elektronik.⁴ Transformasi tersebut secara normatif ditandai dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP 18/2021) serta dioperasionalkan melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Permen ATR/BPN 3/2023). Regulasi ini memperkenalkan sertifikat tanah elektronik serta mekanisme alih media sebagai proses konversi sertifikat tanah konvensional ke dalam bentuk elektronik.

Pemberlakuan sistem sertifikat elektronik membawa implikasi hukum baru dalam pengelolaan sertifikat hak atas tanah, termasuk sertifikat tanah yang sedang dijadikan sebagai objek jaminan kredit dan berada dalam penguasaan kreditur. Dalam praktik perbankan, sertifikat hak atas tanah tersebut umumnya diserahkan oleh debitur kepada kreditur sejak dibebani Hak Tanggungan dan tetap berada dalam penguasaan kreditur sampai kredit dilunasi dan dilakukan roya.⁵ Namun, Permen ATR/ BPN 3/2023 tidak secara tegas mengatur kewajiban maupun mekanisme bagi kreditur untuk melakukan alih media terhadap sertifikat tanah yang berada dalam penguasaannya selama masa kredit berjalan.

Kondisi tersebut menimbulkan persoalan hukum terkait tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan dan belum dialihmediakan. Kreditur secara faktual menguasai sertifikat tanah serta memiliki kepentingan hukum atas keberlanjutan dan keabsahan dokumen jaminan tersebut. Namun, pengaturan mengenai peralihan sertifikat konvensional menjadi sertifikat elektronik pada prinsipnya masih menempatkan pemilik hak, yaitu debitur, sebagai subjek utama dalam permohonan layanan pendaftaran tanah, termasuk alih media,

⁴ Syavira Azzahra & Temmy Fitriah, *Eksistensi ATR/BPN dalam Penerapan Sertifikat Elektronik di Daerah 3T Berdasarkan Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 (Studi Kasus Kantor ATR/BPN Kabupaten Sukabumi)*, Jurnal Aladalah, Vol. 3, No. 3, 2025, h. 60-80.

⁵ Denico Doly, *Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya*, Jurnal Negara Hukum, Vol. 2, No. 1, 2011, h. 103-128.

tanpa pengaturan yang secara tegas mengatur peran dan kewajiban kreditur sebagai pemegang sertifikat jaminan.⁶

Ketiadaan pengaturan yang jelas ini menimbulkan ambiguitas normatif, khususnya ketika kredit berada dalam kondisi lancar dan belum terdapat peristiwa hukum seperti roya yang secara administratif memicu proses alih media. Dalam situasi demikian, sertifikat tanah tetap berada dalam bentuk konvensional dan dalam penguasaan kreditur, sementara sistem pendaftaran tanah secara bertahap beralih ke sistem elektronik. Problematika hukum yang muncul adalah apakah kreditur memiliki tanggung jawab hukum untuk memastikan dilakukannya alih media sertifikat tersebut, serta apa konsekuensi yuridis apabila kreditur tidak melakukan atau tidak mengupayakan alih media selama masa kredit berlangsung.⁷

Peralihan sistem pendaftaran tanah dari sertifikat konvensional menuju sertifikat elektronik membawa implikasi hukum yang signifikan terhadap pengelolaan sertifikat tanah sebagai objek jaminan Hak Tanggungan. Praktik perjanjian kredit menunjukkan bahwa sertifikat tanah lazim berada dalam penguasaan kreditur sebagai konsekuensi pembebanan Hak Tanggungan yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (yang selanjutnya disebut APHT). Pengaturan hukum yang berlaku hingga saat ini belum memuat ketentuan yang secara tegas mewajibkan kreditur untuk melakukan alih media terhadap sertifikat tanah debitur yang masih berada dalam penguasaannya selama masa berlakunya perjanjian kredit.⁸ Kondisi tersebut menunjukkan adanya kekosongan norma dalam hukum pertanahan, khususnya terkait pembagian tanggung jawab antara pemilik hak atas tanah dan kreditur dalam konteks sistem pendaftaran tanah elektronik.

Ketiadaan pengaturan yang eksplisit mengenai posisi dan kewajiban kreditur dalam konteks alih media sertifikat tanah menyebabkan praktik pengelolaan jaminan bergantung pada kebijakan internal masing-masing kreditur, tanpa dasar hukum yang seragam. Situasi ini tidak hanya berdampak pada aspek administratif

⁶ Devi Elora, *Problematika Pelaksanaan Alih Media Sertipikat Menjadi Sertipikat Elektronik*, Jurnal Cendekia, Vol. 2, No. 3, 2024, h. 762-773.

⁷ Fenti Anita Sari dan Fitika Andraini, *Pelaksanaan Roya melalui Sistem Elektronik terhadap Hak Tanggungan Akibat Kredit Macet di Kantor Pertanahan Kabupaten Batan*, Jurnal Ilmiah Dinamika Hukum, Vol. 22, No. 2, 2021, h. 39.

⁸ *Ibid.* h. 46.

pertanahan, tetapi juga menyentuh prinsip kepastian hukum, perlindungan hukum, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak dalam perjanjian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan. Ketidakjelasan tersebut semakin relevan dalam masa transisi sistem administrasi pertanahan, ketika sertipikat mulai menjadi rujukan utama dalam pembuktian dan verifikasi data pertanahan.⁹

Kondisi tersebut mendorong perlunya kajian hukum yang komprehensif mengenai tanggung jawab kreditur terhadap sertipikat hak atas tanah sebagai objek jamiann yang belum dialih media, akibat hukum yang timbul dari tidak dilaksanakannya alih media, serta arah pengaturan hukum ke depan guna memberikan kepastian hukum bagi kreditur, debitur, dan penyelenggara pendaftaran tanah.¹⁰ Penelitian ini disusun untuk mengisi kekosongan norma tersebut dan memberikan konstruksi hukum yang jelas mengenai batas tanggung jawab kreditur dalam pengelolaan sertipikat jaminan, kondisi tersebut menjadi dasar dilakukannya penelitian hukum yang dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Kreditur terhadap Sertipikat Tanah sebagai Objek Jaminan yang Tidak Dilakukan Alih Media oleh Kreditur.”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang, rumusan masalah yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana tanggung jawab kreditur terhadap sertipikat atas objek jaminan yang belum dialih media?
2. Apa akibat hukum bagi kreditur terhadap sertipikat yang tidak dialih mediakan?
3. Bagaimana pengaturan kedepan terhadap sertipikat atas objek jaminan yang belum dialih media?

1.3 Tujuan Penelitian

Penelitian ini disusun untuk memberikan arah dan sasaran yang jelas dalam rangka menjawab permasalahan hukum terkait sertipikat hak atas tanah analog yang belum dialihmediakan. Penetapan tujuan dibagi ke dalam tujuan umum dan tujuan khusus sebagai berikut:

⁹ Aminah dan Marisa, *Pelaksanaan Hak Tanggungan Secara Elektronik dengan Jaminan Sertipikat Tanah*, Legal Standing Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 9, No. 3, 2025, h. 601.

¹⁰ Devi Elora, *op.cit*, h. 769-770.

1.3.1 Tujuan Umum

1. Menganalisis sistem jaminan kebendaan dalam pembiayaan perbankan dengan menitikberatkan pada perubahan struktur pembuktian akibat digitalisasi pendaftaran tanah berdasarkan Permen ATR/BPN No. 3 Tahun 2023.
2. Mengkaji kedudukan sertifikat hak atas tanah analog sebagai dokumen jaminan yang masih berada dalam penguasaan kreditur di tengah transisi menuju sistem pertanahan elektornik.
3. Merumuskan landasan teoritis dan kerangka pemikiran yang dapat memperkuat kepastian hukum hak kebendaan kreditur dalam ekosistem pertanahan digital.

1.3.2 Tujuan Khusus

1. Mengidentifikasi dan menganalisis implikasi yuridis terhadap sertifikat hak atas tanah analog yang belum dialihmediakan, khususnya terkait validitas pembuktian pada proses eksekusi jaminan melalui lembaga lelang atau pengadilan.
2. Mengkaji ruang lingkup tanggung jawab kreditur dalam pengelolaan sertifikat analog yang berada dalam penguasaannya di tengah kekosongan norma prosedur alih media yang tidak memberikan kewenangan bagi kreditur.
3. Merumuskan model pengaturan dan rekomendasi kebijakan kedepan yang ideal guna menjamin model pengaturan dan rekomendasi kebijakan yang dapat menjamin kepastian hukum bagi kreditur preferen serta perlindungan hak debitur selama masa transisi alih media sertifikat jaminan.

1.4 Manfaat Penelitian

Penelitian ini mempunyai manfaat bukan hanya bagi penulis saja, akan tetapi diharapkan juga berguna bagi pihak-pihak lain, baik secara teoritis maupun praktis

1.4.1 Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis dalam penelitian ini memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan ilmu hukum agraria dan hukum jaminan dengan mengkaji perubahan kedudukan sertifikat hak atas tanah analog di tengah pergeseran ke sistem pertanahan elektronik. Analisis penelitian dapat menjadi rujukan ilmiah bagi

studi lanjutan mengenai dualisme dokumen pertanahan dan dampaknya terhadap kekuatan pembuktian jaminan perbankan. Hasil penelitian juga memberikan pemahaman teoretis yang lebih komprehensif mengenai transformasi sistem pendaftaran tanah dan pengaruhnya terhadap perlindungan hak kebendaan kreditur.

1.4.2 Manfaat Praktis

1. Memberikan rekomendasi konkret bagi lembaga perbankan mengenai langkah mitigasi risiko hukum dalam pengelolaan sertipikat jaminan yang belum dialihmediakan berdasarkan prinsip kehati-hatian.
2. Memberikan masukan bagi Kementrian ATR/BPN dalam penyusunan kebijakan operasional yang menjamin kepastian pelaksanaan Hak Tanggungan dan kelancaran proses eksekusi di tengah transisi pertanahan elektronik.
3. Memberikan gambaran bagi regulator sektor jasa keuangan mengenai urgensi sinkronisasi kebijakan antara sistem pertanahan elektronik dan manajemen risiko jaminan dalam portofolio kredit perbankan.

1.5 Metode Penelitian

Penulisan karya ilmiah atau skripsi, metodologi penelitian menjadi elemen kunci yang mengarahkan proses pencapaian hasil dan tujuan yang konkret. Metode penelitian disusun secara terstruktur dan terarah untuk menyelesaikan permasalahan, baik yang bersifat teoritis maupun praktis. Penting bagi penulis untuk mengikuti proses yang sistematis dalam menghasilkan karya ilmiah yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah untuk mendekati kebenaran yang sesungguhnya.¹¹ Penulisan karya ilmiah ini, metode penelitian yang digunakan meliputi identifikasi kebenaran mengenai suatu peristiwa hukum dengan memanfaatkan ilmu hukum. Metode ini mencakup beberapa komponen penting, termasuk jenis penelitian, pendekatan penelitian, sumber-sumber hukum yang digunakan, teknik pengumpulan data hukum, serta analisis data hukum yang dilakukan.

1.5.1 Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan pustaka atau data

¹¹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2019), h. 27.

sekunder sebagai sumber utama penelitian.¹² Penelitian hukum normatif memandang hukum sebagai ketentuan yang tertuang dalam peraturan perundang-undangan (*law in books*) atau sebagai kaidah dan norma yang menjadi pedoman berperilaku manusia yang dianggap patut.¹³ Menurut Peter Mahmud Marzuki, penelitian hukum normatif merupakan suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin-doktrin hukum dalam rangka menjawab isu hukum yang dihadapi. Penelitian ini difokuskan pada pengkajian norma-norma hukum yang relevan guna memperoleh pemahaman dan jawaban yang komprehensif terhadap permasalahan hukum yang diteliti.¹⁴

1.5.2 Pendekatan Penelitian

Penulisan skripsi ini dilakukan dengan menggunakan pendekatan penelitian konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan undang-undang (*statute approach*), dengan rincian penjabaran sebagai berikut:

1. Pendekatan Perundang-undang (*statute approach*)

Pendekatan peraturan perundang-undangan merupakan salah satu metode yang digunakan dalam penelitian ini, karena pendekatan tersebut menelaah berbagai ketentuan hukum yang relevan dengan isu yang dibahas. Pendekatan ini berfokus pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang memiliki keterkaitan langsung dengan tanggung jawab kreditur dan kedudukan hukum sertifikat tanah sebagai objek jaminan. Regulasi yang dimaksud antara lain Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, serta Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2023 tentang Sertipikat Elektronik. Pendekatan ini digunakan untuk menelaah sejauh mana pengaturan hukum positif di Indonesia mengatur tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat tanah sebagai objek jaminan yang

¹² Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013), h. 13.

¹³ Amiruddin dan H Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), h. 118.

¹⁴ Peter Mahmud Marzuki, *op.cit*, h. 35.

belum dilakukan alih teknologi, serta untuk mengidentifikasi celah normatif dalam penerapan sistem pertanahan digital di masa transisi.

2. Pendekatan Konseptual (*conceptual approach*)

Pendekatan konseptual digunakan dalam penelitian ini untuk mengkaji dan memahami konsep-konsep hukum yang berkaitan dengan hubungan hukum antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit, serta prinsip-prinsip hukum jaminan kebendaan. Pendekatan ini didasarkan pada pandangan para ahli hukum mengenai tanggung jawab kreditur, asas *accessoiriteit*, serta perlindungan hukum terhadap objek jaminan dalam sistem pembiayaan. Melalui pendekatan ini, penelitian diarahkan untuk mengidentifikasi konsep tanggung jawab kreditur dalam konteks hukum perdata dan hukum jaminan, sekaligus menafsirkan relevansi asas-asas hukum tersebut terhadap implementasi sertifikat tanah elektronik yang belum sepenuhnya terintegrasi secara teknologi.

1.5.3 Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan tipe penelitian yuridis-normatif. Berdasarkan pemilihan tipe penelitian tersebut, bahan hukum yang digunakan untuk meneliti permasalahan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

A. Bahan Hukum Primer

Salah satu aspek krusial dalam penelitian hukum adalah keberadaan bahan hukum sebagai alat penting untuk memfasilitasi upaya penelitian dalam menemukan solusi terhadap masalah hukum yang dihadapi.¹⁵ Berikut adalah beberapa sumber bahan hukum yang dimanfaatkan dalam penelitian ini:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- b) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 2023 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

¹⁵ Dyah Ochtorina Susanti, *Metode Penelitian Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), h.48.

B. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah salah satu sumber bahan hukum yang berupa publikasi tentang hukum yang bukan dokumen resmi. Dalam membuat penelitian ini, bahan hukum sekunder yang digunakan oleh penulis meliputi buku, jurnal, dan lain-lain yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti oleh penulis. Dengan adanya bahan hukum sekunder dapat membantu penulis untuk melengkapi argument dari bahan hukum primer.

C. Bahan Hukum Tersier

Bahan Tersier merupakan bahan yang memberikan penjelasan lebih lanjut terkait dengan isu hukum yang sedang dikaji yang memiliki keterkaitan sebagai bahan penunjang bagi bahan hukum primer dan sekunder.¹⁶ Penggunaan bahan non hukum dapat berasal dari berbagai sumber selama masih berkaitan dan memiliki relevansi dengan isu hukum yang dikaji dalam penulisan skripsi ini yaitu berupa informasi dari internet, artikel, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan bahan lain di luar bidang hukum. Hal ini bertujuan untuk memperkaya dan memperluas berbagai informasi terhadap penelitian yang sedang dikaji.

1.5.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Pada pengumpulan bahan hukum guna mengumpulkan bahan-bahan hukum untuk menyelesaikan penelitian skripsi ini, penulis menggunakan metode studi kepustakaan (*library research*). Dalam suatu penelitian hukum normatif, studi kepustakaan dilakukan dengan pengumpulan bahan hukum dengan cara mencari, membaca, mempelajari, mengkaji dan menganalisis teori-teori yang dapat digunakan sebagai pedoman dari Peraturan Perundang-Undangan, buku, dan literatur lain yang berkaitan dengan isu hukum yang dikaji.

1.5.5 Analisis Bahan Hukum

Analisis bahan hukum adalah suatu pendekatan sistematis yang digunakan untuk memperoleh pemahaman yang mendalam tentang isu hukum tertentu dan mencari jawaban yang tepat dalam menyelesaikan masalah hukum yang muncul.

¹⁶ *Ibid.* h. 9.

Proses analisis ini melibatkan beberapa langkah penting yang harus dilakukan oleh peneliti hukum:¹⁷

1. Identifikasi masalah hukum yang relevan: Peneliti harus mengidentifikasi dengan jelas isu hukum yang akan diteliti dan dipecahkan.
2. Kumpulkan bahan hukum: Langkah ini melibatkan pengumpulan semua bahan hukum yang relevan, seperti undang-undang, peraturan, putusan pengadilan, dokumen kontrak, dan sumber hukum lainnya yang terkait dengan isu yang sedang diteliti.
3. Pemahaman terhadap bahan hukum: Peneliti harus memahami secara menyeluruh isi dari setiap bahan hukum yang terkumpul, termasuk konteksnya dan relevansinya dengan isu hukum yang sedang diteliti.
4. Analisis terhadap bahan hukum: Langkah ini melibatkan penafsiran dan evaluasi terhadap setiap bahan hukum yang telah dikumpulkan, dengan tujuan untuk menemukan argumen-argumen yang mendukung atau menentang solusi terhadap masalah hukum yang diteliti.
5. Penarikan kesimpulan: Berdasarkan hasil analisis terhadap bahan hukum, peneliti harus dapat menarik kesimpulan yang jelas dan rasional mengenai solusi atau pendapat yang paling tepat terkait dengan isu hukum yang sedang diteliti.
6. Pembuatan rekomendasi atau saran: Terakhir, peneliti harus dapat memberikan rekomendasi atau saran yang konkret dan praktis berdasarkan kesimpulan yang telah ditarik dari analisis bahan hukum tersebut.

1.6 Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan skripsi ini disusun dalam empat bab, yang masing-masing bab terdiri atas beberapa subbab untuk memberikan uraian dan analisis secara sistematis dan komprehensif. Judul skripsi ini adalah “Tanggung Jawab Kreditur terhadap Sertipikat sebagai Objek Jaminan yang tidak Dilakukan Alih Media oleh Kreditur.”

BAB I Pendahuluan memuat uraian mengenai latar belakang penelitian, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta metode penelitian. Latar

¹⁷ Peter Mahmud Marzuki, op.cit, h. 213.

belakang menguraikan perkembangan sistem pendaftaran tanah elektronik dan implikasinya terhadap pengelolaan sertifikat tanah yang dijadikan objek jaminan, khususnya dalam kondisi sertifikat tersebut berada dalam penguasaan kreditur dan tidak dilakukan alih media. Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini merumuskan permasalahan mengenai batas tanggung jawab kreditur, kedudukan sertifikat sebagai objek jaminan dalam sistem administrasi pertanahan elektronik, serta akibat hukum dari tidak dilakukannya alih media sertifikat oleh kreditur. Tujuan penelitian mencakup tujuan umum dan tujuan khusus, sedangkan manfaat penelitian meliputi manfaat teoritis dan praktis. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual, yang didukung oleh bahan hukum primer, sekunder, dan bahan non-hukum.

BAB II Kajian pustaka memuat kajian teoritis dan normatif sebagai landasan analisis penelitian, Pembahasan dalam bab ini pengertian dan ruang lingkup hukum jaminan, konsep hak kebendaan sebagai jaminan, serta pengaturan Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan atas hak atas tanah. Bab ini juga menguraikan kedudukan sertifikat tanah sebagai alat bukti hak, termasuk perkembangan sertifikat elektronik dalam sistem pendaftaran tanah, sebagai landasan normatif untuk menganalisis tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat sebagai objek jaminan yang tidak dilakukan alih media.

BAB III Pembahasan merupakan bagian analitis yang membahas dan menjawab rumusan masalah penelitian. Bab ini mengkaji pengaturan alih media sertifikat dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, kedudukan sertifikat sebagai objek jaminan yang belum dialihmediakan, serta batas tanggung jawab kreditur terhadap sertifikat yang berada dalam penguasaannya. Pembahasan diarahkan pada analisis normatif mengenai akibat hukum yang bersifat administratif-keperdataan dari tidak dilakukannya alih media sertifikat oleh kreditur, tanpa mengubah keabsahan hak atas tanah maupun keberlakuan Hak Tanggungan.

BAB IV Penutup berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan merangkum jawaban atas seluruh rumusan masalah penelitian berdasarkan hasil analisis, sedangkan saran memuat rekomendasi normatif dan praktis terkait pengaturan dan pengelolaan sertifikat sebagai objek jaminan dalam sistem pendaftaran tanah elektronik.