

BAB IV PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan secara menyeluruh mengenai kedudukan hukum sertifikat tanah sebagai objek jaminan yang belum dialihmediakan dalam sistem pendaftaran tanah elektronik, dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 tidak memuat norma yang secara eksplisit mewajibkan kreditur untuk melakukan alih media atas sertifikat hak atas tanah yang berada dalam penguasaannya, namun kreditur secara faktual dan yuridis tidak dapat melepaskan diri dari tanggung jawab atas pengelolaan sertifikat tersebut. Sejak Hak Tanggungan lahir dan sertifikat hak atas tanah diserahkan oleh debitur kepada kreditur melalui mekanisme Akta Pemberian Hak Tanggungan, kreditur telah menjadi pihak yang secara nyata memegang dokumen yang merepresentasikan hak kebendaan atas tanah. Penguasaan faktual atas sertifikat tersebut melahirkan tanggung jawab hukum yang bersumber dari prinsip kehati-hatian dan asas itikad baik dalam hukum perikatan, yakni kewajiban untuk menjaga kesinambungan fungsi hukum sertifikat sebagai dokumen jaminan yang sah. Tanggung jawab kreditur atas sertifikat yang berada dalam penguasaannya tidak dapat dihilangkan hanya karena tidak adanya norma yang secara tegas memerintahkan alih media, karena setiap pihak yang menguasai dokumen yang merepresentasikan hak kebendaan secara yuridis memikul kewajiban untuk menjaga keberlangsungan fungsi hukum dari dokumen tersebut, termasuk dengan mendorong pemilik hak untuk melaksanakan alih media selama masa kredit berlangsung.
2. Akibat hukum dari tidak dialihmediakannya sertifikat tanah sebagai objek jaminan tidak dapat dilepaskan dari adanya kekosongan norma dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023. Peraturan tersebut tidak mengatur secara eksplisit kewajiban alih media bagi pemegang sertifikat maupun sanksi hukum bagi pihak yang tidak melaksanakannya, sehingga tidak terdapat akibat hukum langsung yang dapat dikarenakan kepada kreditur atas kondisi sertifikat yang belum dialihmediakan. Kekosongan norma inilah yang menjadi akibat hukum yang paling substansial, karena ketiadaan dasar turan yang tegas menyebabkan posisi kreditur berada dalam ketidakpastian hukum, di satu sisi kreditur menguasai sertifikat secara faktual, namun di sisi lain tidak diberikan

kewenangan administratif yang jelas untuk bertindak dalam sistem pertanahan elektronik. Kondisi sertipikat yang belum dialihmediakan juga berdampak pada melemahnya kekuatan pembuktian sertipikat fisik, karena dalam sistem pendaftaran tanah elektronik sebagaimana tercermin dari ketentuan Pasal 6 ayat (2) Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023, pangkalan data elektronik menjadi rujukan utama pembuktian hak atas tanah. Keadaan demikian menempatkan kreditur pada risiko administratif yang lebih tinggi dalam pelaksanaan eksekusi jaminan, meskipun tidak mengubah keabsahan hak atas tanah maupun keberlakuan Hak Tanggungan yang telah didaftarkan secara sah.

3. Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 mengandung kekosongan norma yang tidak mengatur secara eksplisit kewajiban maupun sanksi terhadap pemegang sertipikat hak atas tanah yang belum dialihmediakan. Ketentuan Pasal 39 Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 memposisikan alih media sebagai bagian dari layanan pemeliharaan data pendaftaran tanah tanpa menetapkan subjek hukum yang bertanggung jawab untuk menginisiasinya, khususnya dalam situasi sertipikat tanah sedang berada dalam pengusaan kreditur sebagai konsekuensi dari pembebanan Hak Tanggungan. Ketiadaan pengaturan mengenai kewajiban dan sanksi tersebut menyebabkan tidak ada akibat hukum yang dapat dikenakan kepada pihak yang melaksanakan alih media, sementara sistem pendaftaran tanah elektronik terus berkembang menuntut keterpaduan data antara sertipikat fisik dan pangkalan data elektronik. Kondisi ini menegaskan bahwa Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 belum sepenuhnya mengakomodasi kompleksitas hubungan hukum dalam praktik pembebanan jaminan kebendaan atas tanah, sehingga diperlukan pengaturan lanjutan yang memuat norma kewajiban, batas waktu, dan sanksi yang proporsional bagi pemegang sertipikat konvensional.

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang penulis uraikan diatas, berikut saran yang dapat penulis berikan:

1. Perlunya pemerintah dalam hal ini Kementerian ATR/BPN untuk melakukan perubahan terhadap Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 dengan memasukkan norma yang memuat kewajiban, jangka waktu, dan sanksi bagi pemegang sertipikat hak atas tanah konvensional untuk melaksanakan alih media. Pengaturan kewajiban tersebut perlu disertai penetapan batas waktu yang terukur agar terdapat kepastian hukum bagi para pihak dalam masa transisi sistem pendaftaran tanah, mengingat Surat Edaran Sekretaris Jendral

Kementerian ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2026 tentang Penyelesaian Hambatan Layanan Pengukuran dan Pemetaan melalui Berita Acara Bidang Terdampak telah menegaskan komitmen pemerintah dalam mempercepat pelaksanaan alih media sertifikat elektroik secara nasional. Pengaturan sanksi administratif menjadi penting agar pemegang sertifikat yang tidak melaksanakan alih media dalam tenggang waktu yang ditetapkan dapat dikenai akibat hukum terhadap objek tanahnya, misalnya berupa pembatasan layanan pertanahan atau penundaan pemrosesan permohonan administratif yang bersangkutan. Dengan demikian pengaturan ini akan memberikan tanggung jawab yang proporsional bagi setiap pemegang sertifikat konvensional sekaligus memperkuat kepastian hukum dalam sistem pendaftaran tanah elektronik secara nasional.

2. Perlunya pengaturan ke depan yang secara khusus mengatur sertifikat hak atas tanah yang dipegang oleh subjek hukum dalam kapasitasnya sebagai pemegang jaminan, yaitu kreditur dalam perjanjian kredit dengan Hak Tanggungan. Pengaturan dalam Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 2023 perlu direvisi atau dilengkapi sehingga secara tegas memuat ketentuan mengenai mekanisme, kewenangan, dan koordinasi administratif antara pemilik hak, kreditur, dan kantor pertanahan ketika sertifikat berada dalam penguasaan kreditur selama masa kredit berlangsung. Dalam konteks tersebut, perlu dibentuk satu pasal tersendiri yang secara khusus mewajibkan dilakukannya alih media terhadap sertifikat tanah yang menjadi objek jaminan Hak Tanggungan dalam jangka waktu tertentu, dengan menempatkan pemilik hak sebagai subjek yang bertanggung jawab namun dengan kewajiban koordinasi kepada kreditur sebagai pihak yang secara faktual menguasai sertifikat, sehingga proses alih media tidak terhambat oleh ketidakjelasan subjek hukum yang berwenang. Selain itu, perlu pula dibentuk pasal tersendiri yang mengatur sanksi apabila sertifikat konvensional yang menjadi objek jaminan tidak dialihkan ke bentuk elektronik dalam jangka waktu yang ditetapkan, misalnya berupa catatan peringatan pada data buku tanah elektronik, pembatasan layanan pemeliharaan data, atau akibat hukum administratif lainnya yang proposional dan tidak mengubah substansi hak atas tanah maupun keberlakuan Hak Tanggungan yang telah sah didaftarkan.