Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum e-ISSN 3026-2917
https://ejournal.yayasanpendidikandzurriyatulquran.id/index.php/AlZyn p-ISSN 3026-2925
Volume 3 Nomor 4, 2025
DOI: https://doi.org/10.61104/alz.v3i4.1898

Kepastian Hukum Sertipikat Tanah Elektronik Terhadap Pinjaman Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan

Dody Susanto[1], Diana Haiti[2]
Universitas Lambung Mangkurat [1-2]
Email Korespondensi: dody.susanto192@gmail.com

Article received: 04 Juli 2025, Review process: 13 Juli 2025
Article Accepted: 25 Agustus 2025, Article published: 06 September 2025

ABSTRACT

The advancement of digital technology has encouraged the Indonesian government to transform land administration through the implementation of electronic land certificates as regulated in Ministerial Regulation ATR/BPN No. 1 of 2021. This policy aims to improve service efficiency, prevent document forgery, and strengthen legal protection. This study aims to analyze the legal certainty of electronic land certificates against loans that are not registered with mortgage rights and evaluate the legal implications. This research employs a normative legal approach with a prescriptive-analytical method using literature studies, including primary and secondary legal materials, and international comparisons with practices in the Netherlands, Australia, and Singapore. The findings reveal that the absence of mortgage registration results in the loss of publicity principles, executorial power, and preferential rights for creditors. This study recommends regulatory reform in digital land administration through the harmonization of the Mortgage Law, ATR/BPN regulations, and banking practices to establish an efficient, transparent, and equitable electronic land administration system.

Keywords: *Electronic Land Certificate, Mortgage Rights, Legal Certainty*

ABSTRAK

Perkembangan teknologi digital mendorong pemerintah Indonesia melakukan transformasi administrasi pertanahan melalui penerapan sertipikat tanah elektronik sebagaimana diatur dalam Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021. Kebijakan ini bertujuan meningkatkan efisiensi pelayanan, mencegah pemalsuan dokumen, dan memperkuat perlindungan hukum. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum sertipikat tanah elektronik terhadap pinjaman yang tidak didaftarkan hak tanggungan serta mengevaluasi implikasi hukumnya. Metode penelitian menggunakan pendekatan hukum normatif dengan analisis preskriptif-analitis melalui studi kepustakaan, menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan perbandingan internasional dengan praktik di Belanda, Australia, dan Singapura. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tidak didaftarkannya hak tanggungan menyebabkan hilangnya asas publisitas, kekuatan eksekutorial, dan hak preferen bagi kreditur. Penelitian ini merekomendasikan reformulasi regulasi pertanahan berbasis digital melalui harmonisasi UU Hak Tanggungan, Permen ATR/BPN, dan praktik perbankan, sehingga tercipta sistem administrasi pertanahan elektronik yang efisien, transparan, dan berkeadilan.

Kata Kunci: *Sertipikat Tanah Elektronik, Hak Tanggungan, Kepastian Hukum*

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya vital bagi keberlangsungan hidup manusia karena digunakan untuk memenuhi berbagai kebutuhan, mulai dari tempat tinggal, fasilitas umum, hingga aktivitas ekonomi. Dalam konteks Indonesia sebagai negara agraris, tanah memiliki peran strategis tidak hanya dari sisi ekonomi, tetapi juga sosial, budaya, dan hukum. Peningkatan jumlah penduduk, urbanisasi, serta dinamika pembangunan memicu meningkatnya permintaan atas tanah dan menimbulkan kompleksitas permasalahan pertanahan. Negara berkewajiban hadir untuk menjamin kepastian hukum, keteraturan administrasi, dan perlindungan hak masyarakat melalui kebijakan pertanahan yang komprehensif. Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menjadi dasar penting dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah guna menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak (Asshiddiqie & Safaat, 2006).

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia sebelumnya menganut asas negatif bertendensi positif, di mana sertipikat dianggap sah sampai ada bukti sebaliknya. Namun, praktiknya sering menimbulkan permasalahan seperti tumpang tindih klaim, sengketa kepemilikan, dan lemahnya integrasi data. Kasus pemalsuan sertipikat yang menimpa publik figur Nirina Zubir pada 2021 menunjukkan kelemahan sertipikat fisik yang mudah rusak, hilang, atau disalahgunakan oleh mafia tanah. Permasalahan ini menegaskan perlunya transformasi administrasi pertanahan menuju sistem berbasis elektronik yang lebih transparan, akuntabel, dan efisien. Negara lain telah membuktikan efektivitas digitalisasi sertipikat dalam mengurangi konflik kepemilikan dan meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem pendaftaran tanah (Ting et al., 2021).

Transformasi menuju sertipikat tanah elektronik diatur dalam Peraturan Menteri ATR/BPN No. 1 Tahun 2021, yang merupakan implementasi dari Pasal 5 ayat (2) UU No. 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (UU ITE). Kebijakan ini bertujuan meningkatkan efisiensi layanan pertanahan, mengurangi birokrasi, dan mencegah praktik pemalsuan dokumen melalui digitalisasi berbasis keamanan data. Penerapan sertipikat elektronik dilakukan secara bertahap melalui integrasi sistem nasional seperti Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SINaT) dan aplikasi Sentuh Tanahku. Meskipun demikian, digitalisasi ini menimbulkan tantangan hukum, khususnya terkait integrasi antara notaris, PPAT, lembaga perbankan, dan Badan Pertanahan Nasional. Jika tidak diatur secara komprehensif, digitalisasi justru berpotensi menciptakan celah baru yang berdampak pada kepastian hukum pemilik tanah dan pemegang hak jaminan (NSW Government, 2021).

Salah satu persoalan paling krusial terkait sertipikat elektronik adalah praktik pemberian kredit yang hanya menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dilanjutkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan proses pendaftarannya. Hal ini menyebabkan sertipikat tidak tercatat sebagai objek jaminan dalam sistem elektronik, sehingga menimbulkan risiko hukum bagi kreditur. Pasal 13 UU Hak Tanggungan (UUHT)

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

No. 4 Tahun 1996 mewajibkan pendaftaran hak tanggungan agar sah secara hukum, sedangkan Pasal 15 membuka celah bagi praktik pemberian SKMHT tanpa kelanjutan ke APHT. Ketidaksinkronan antara UUHT dan Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017 menimbulkan ketidakpastian hukum serta melemahkan perlindungan bagi kreditur, debitur, dan pihak ketiga (Harsono, 2005; Sofwan, 1997).

Perbandingan internasional menunjukkan bahwa negara-negara maju telah berhasil mengimplementasikan sistem sertipikat elektronik yang terintegrasi penuh dengan mekanisme pembebanan hak tanggungan. Di Belanda, sistem Kadaster menerapkan pendaftaran berbasis digital sepenuhnya dengan asas publikasi positif, di mana semua data yang tercatat bersifat final dan mengikat pihak ketiga. Australia menggunakan platform PEXA yang memungkinkan integrasi otomatis antara akta digital dan pencatatan hak jaminan, sedangkan Singapura melalui sistem STARS eLodgment berbasis blockchain menjamin keamanan data dan validitas dokumen secara real-time (Deininger & Feder, 2021). Praktik terbaik ini menunjukkan bahwa integrasi penuh antara sistem pertanahan, notaris, perbankan, dan pihak ketiga merupakan prasyarat untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari sengketa kepemilikan.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kepastian hukum sertipikat tanah elektronik terhadap pinjaman yang tidak didaftarkan hak tanggungan, mengevaluasi implikasi hukumnya, serta menawarkan model reformulasi regulasi agar dapat meningkatkan perlindungan hukum bagi kreditur dan pemilik tanah. Penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi akademik dan praktis dalam penguatan tata kelola pertanahan berbasis digital, sekaligus menjadi rekomendasi bagi pemerintah Indonesia dalam melakukan harmonisasi kebijakan antara Undang-Undang, Peraturan Menteri, dan praktik perbankan, sehingga tercipta sistem pertanahan elektronik yang efisien, transparan, dan berkeadilan.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan metode preskriptif-analitis untuk mengkaji kepastian hukum sertipikat tanah elektronik terhadap pinjaman yang tidak didaftarkan hak tanggungan. Pendekatan hukum normatif digunakan karena penelitian ini berfokus pada analisis terhadap norma, asas, dan peraturan perundang-undangan yang mengatur pendaftaran hak tanggungan serta praktik pembebanan jaminan dalam sistem sertipikat elektronik. Data penelitian diperoleh melalui studi kepustakaan yang melibatkan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan seperti UUPA, UU Hak Tanggungan, UU ITE, dan Permen ATR/BPN, serta bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal internasional bereputasi, dan hasil penelitian terdahulu. Analisis data dilakukan dengan pendekatan interpretasi hukum dan komparatif, yaitu mengkaji sinkronisasi antara norma-norma yang berlaku di Indonesia serta membandingkannya dengan praktik internasional di Belanda, Australia, dan Singapura. Dengan metode ini, penelitian diharapkan dapat memberikan pemahaman komprehensif dan solusi preskriptif untuk memperkuat perlindungan

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

hukum dan harmonisasi kebijakan digitalisasi sertipikat tanah di Indonesia (Creswell & Poth, 2018; Susanti & Efenfi, 2014).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Sertipikat Analog Menjadi Sertipikat Elektronik Terhadap Hak Tanggungan

1. Perubahan Era Sertipikat Analog Menjadi Sertipikat Elektronik Terhadap Hak Tanggungan

Sejak diberlakukannya Sistem Informasi Pertanahan Nasional (SINaT) dan Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 tentang Sertipikat Elektronik, terjadi perubahan signifikan dalam paradigma pendaftaran tanah dari model fisik (analog) menjadi digital. Pada sistem analog, sertipikat tanah berbentuk kertas dengan blanko, nomor seri, cap basah, dan tanda tangan manual pejabat BPN, serta harus diserahkan secara fisik ke Kanwil/BPN saat dibebani Hak Tanggungan, yang berisiko hilang, rusak, atau dimanipulasi. Melalui sertipikat elektronik, seluruh proses pendaftaran dari permohonan, verifikasi data fisik dan yuridis, penerbitan sertipikat, hingga pembebanan Hak Tanggungan dilakukan secara elektronik melalui sistem online *single submission*. Sertipikat digital ini ditandatangani secara elektronik oleh pejabat BPN menggunakan tanda tangan digital bersertifikat serta dilengkapi QR Code dan hash code untuk autentikasi instan oleh pihak berwenang atau publik yang tercatat**.**

Digitalisasi dalam proses pendaftaran tanah memberikan banyak manfaat, antara lain efisiensi dan aksesibilitas yang tinggi. Proses yang dulunya memakan waktu berbulan-bulan kini dapat diselesaikan dalam kurang dari 30 hari kerja, tergantung pada kelengkapan dokumen. Pemohon juga dapat memantau status permohonan secara real-time melalui aplikasi "Sentuh Tanahku". Selain itu, keamanan data lebih terjamin karena dokumen elektronik disimpan di data center BPN dengan enkripsi end-to-end dan backup rutin, sehingga risiko kehilangan atau kerusakan fisik hampir tidak ada. Digitalisasi juga meningkatkan transparansi dan publisitas, di mana setiap pembebanan hak tanggungan tercatat otomatis dalam sistem elektronik, menggantikan sistem manual yang dahulu hanya mengandalkan kolom petunjuk di sertifikat kertas.

Namun demikian, proses digitalisasi masih menghadapi berbagai tantangan dan kekosongan regulasi. Misalnya, belum ada pedoman teknis baku mengenai otorisasi dan validitas Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) elektronik. Selain itu, sistem antarlembaga seperti perbankan, PPAT Online, dan SINaT belum sepenuhnya terintegrasi, yang dapat menghambat *proses auto register* hak tanggungan. Dalam praktik pengadilan pun masih ditemukan kendala, karena beberapa hakim meragukan otentisitas dokumen elektronik yang hanya ditampilkan dalam format PDF tanpa perlindungan khusus. Sertifikat tanah di Indonesia merupakan bukti kepemilikan yang kuat, sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran tanah untuk pertama kali mencakup dua metode: sistematik (secara serentak di suatu wilayah) dan sporadik (secara individu). Hak atas tanah yang diakui oleh UUPA meliputi hak milik, hak

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta hak-hak lainnya yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dengan terbitnya PP Nomor 1 Tahun 2021, sistem pendaftaran tanah kini bisa dilakukan secara elektronik. Dalam sistem ini, pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak, penerbitan sertifikat, hingga penyimpanan dilakukan secara digital. Dokumen elektronik yang dihasilkan meliputi gambar ukur, peta bidang tanah, surat ukur, serta dokumen digital lainnya. Proses pengajuan dilakukan melalui aplikasi Sentuh Tanahku, mulai dari unggah dokumen, verifikasi oleh BPN, hingga penerbitan sertifikat elektronik yang ditandatangani secara digital. Sertifikat ini dilengkapi dengan QR Code yang bisa dipindai untuk memverifikasi keasliannya, dan sertifikat fisik lama akan disimpan sebagai warkah. Hasil akhir dari sertifikat elektronik adalah lembar dokumen dengan Nomor Induk Bidang (NIB) dan QR Code yang terhubung langsung ke database resmi Badan Pertanahan Nasional, memberikan kemudahan, keamanan, dan kepastian hukum bagi pemilik tanah di era digital.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang memberikan kekuatan hukum kepada kreditur untuk menjual objek tanah yang dijaminkan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya (wanprestasi). Dari hasil penjualan tersebut, kreditur berhak mengambil pelunasan utangnya dengan didahulukan dari kreditur lainnya (hak preferen). Hak Tanggungan juga tetap melekat pada objek tanah walaupun tanah tersebut sudah berpindah tangan kepada pihak lain, sesuai asas *droit de suite*. Hak ini dapat dibebankan hanya pada tanah, atau pada tanah beserta bangunan, tanaman, dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Selain itu, Hak Tanggungan bersifat *accessoir* atau tambahan, artinya keberadaannya bergantung pada adanya perjanjian utang-piutang sebagai perjanjian pokok. Hak ini juga dapat menjamin utang yang akan timbul di masa depan, selama telah diperjanjikan sebelumnya dan jumlahnya dapat ditentukan. Dalam praktiknya, Hak Tanggungan dapat menjamin satu atau lebih utang dari satu atau beberapa hubungan hukum. Asas penting lainnya adalah bahwa Hak Tanggungan tetap melekat pada objek tanah meskipun tanah tersebut berpindah tangan, dan tidak dapat diletakkan sita oleh pengadilan. Ketentuan ini bertujuan untuk menjaga kekuatan jaminan hukum bagi kreditur dan mencegah terjadinya pelanggaran terhadap hak prioritas kreditur pemegang Hak Tanggungan. (Sofwan, 1997)

Menurut Boedi Harsono, sertipikat hak tanggungan merupakan satu-satunya bukti sah yang dapat dijadikan dasar untuk mengeksekusi objek jaminan, terutama dalam sistem elektronik yang tidak lagi menggunakan dokumen fisik. Jika sertipikat tanah hanya diserahkan tanpa pendaftaran hak tanggungan, maka tidak timbul hak tanggungan secara hukum, tidak bisa dilakukan eksekusi melalui lelang atau pengadilan, dan sertipikat dianggap bersih dari beban oleh pihak BPN maupun pihak ketiga. Akibatnya, kreditur kehilangan hak prioritas dan hanya menjadi kreditur biasa dalam hal debitur pailit, serta harus menempuh gugatan perdata biasa yang lebih panjang dan rumit. (Harsono, 2005) Sri Soedewi

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

Masjchoen Sofwan juga menegaskan bahwa tanpa pendaftaran, hak eksekusi tidak ada dan kreditur harus membuktikan utangnya secara perdata biasa. Kondisi ini menunjukkan bahwa jika hak tanggungan tidak didaftarkan dalam sistem elektronik, maka tidak ada kekuatan hukum yang melekat sebagai jaminan, sehingga dapat merugikan kreditur. Pendaftaran hak tanggungan penting untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur, dan dalam sistem elektronik, pendaftaran dilakukan melalui sistem nasional yang terintegrasi. Ketiadaan pendaftaran juga mengindikasikan kekosongan aturan teknis, belum optimalnya integrasi sistem perbankan dengan pertanahan, serta lemahnya pengawasan oleh notaris atau PPAT. Oleh itu, pendaftaran hak tanggungan harus dilakukan secara hati-hati sesuai asas publisitas dan hukum yang berlaku untuk memastikan perlindungan dan kepastian hukum. (Sofwan, 1997)

2. Implikasi Hukum Terhadap Sertipikat Elektronik Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan

Tidak didaftarkannya Hak Tanggungan atas sertipikat tanah, termasuk sertipikat elektronik, menimbulkan ketidakpastian hukum. Padahal, Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan agar sah secara hukum. Namun, Pasal 15 UUHT memungkinkan pengikatan hanya sampai tahap Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yang sering dimanfaatkan oleh bank-bank BUMN/BUMD sebagai dasar jaminan, tanpa melanjutkannya ke tahap pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Hal ini menimbulkan celah hukum karena aturan teknis seperti Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017 membuka ruang bagi praktik tersebut. Padahal, jika merujuk asas dalam hukum perundang-undangan, aturan yang lebih tinggi (UUHT) harus mengesampingkan aturan yang lebih rendah (permen) jika terjadi pertentangan (asas *lex superior derogat legi inferiori*). (Subekti, 2001)

UUHT juga menyebutkan bahwa SKMHT yang tidak dilanjutkan dengan APHT dalam waktu tertentu menjadi batal demi hukum. Memang, ada pengecualian untuk kredit tertentu seperti KPR dan kredit kecil, namun hal ini tetap berisiko menghilangkan dua hak penting dalam Hak Tanggungan, yaitu hak publisitas dan hak eksekutorial. Hak publisitas berarti bahwa Hak Tanggungan harus diumumkan atau didaftarkan agar diketahui publik dan pihak ketiga, guna menjamin kepastian hukum. Tanpa pendaftaran, tanah dianggap tidak dijaminkan, sehingga pihak ketiga bisa tertipu, dan kreditur tidak memperoleh perlindungan hukum. (Subekti, 2001) Hak eksekutorial adalah hak untuk menjual objek jaminan secara paksa jika debitur wanprestasi, tanpa perlu proses pengadilan. Hak ini hanya berlaku jika Hak Tanggungan telah terdaftar dan sertipikatnya diterbitkan. Dalam sistem elektronik, data jaminan terekam dalam sistem BPN, bukan hanya ditandai lewat penyerahan sertipikat elektronik semata. (Sofwan, 1997) Konsekuensi apabila Hak Tanggungan tidak didaftarkan:

a. Hak Tanggungan dianggap tidak ada secara hukum.
b. Kreditur tidak dapat melelang objek jaminan secara langsung.
c. Sertipikat terlihat bersih dari beban bagi pihak ketiga.

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

d. Kreditur kehilangan hak prioritas dalam pembayaran utang.
e. Eksekusi jaminan menjadi lebih rumit dan lambat melalui jalur perdata.

Hal ini menunjukkan bahwa meskipun sistem pertanahan telah beralih ke sistem elektronik, pendaftaran Hak Tanggungan tetap wajib dilakukan untuk menjaga kepastian hukum, perlindungan kreditur, serta kekuatan hukum sertipikat elektronik itu sendiri. Ketiadaan pendaftaran menimbulkan kekosongan pengaturan teknis, lemahnya pengawasan, dan belum terintegrasinya sistem pertanahan dengan sistem perbankan. Oleh karena itu, pendaftaran Hak Tanggungan harus dilakukan secara tertib dan sesuai hukum agar sertipikat elektronik memiliki kekuatan hukum sebagai jaminan utang yang sah dan dapat dieksekusi.

Reformulasi Pengaturan Sertipikat Elektronik Yang Tidak Di Daftrakan Hak Tanggungan

1. Identifikasi Sertipikat Elektronik Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan

Meskipun sertipikat hak tanggungan yang tidak didaftarkan tidak memiliki kekuatan hukum berupa hak publisitas dan hak eksekutorial, praktik di lapangan terutama di bank BUMN dan BUMD sering kali hanya mengikat jaminan sampai tahap SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan), dengan alasan merujuk pada Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017. Permen tersebut memperbolehkan SKMHT berlaku sampai berakhirnya perjanjian pokok untuk jenis pinjaman tertentu seperti UMKM, perumahan sederhana, dan kredit produktif di bawah Rp200 juta. Namun, ini bertentangan dengan Pasal 13 UU Hak Tanggungan yang mengatur bahwa jaminan wajib didaftarkan melalui APHT agar sah secara hukum. Ketidaksesuaian antara Permen dan UU ini menciptakan celah hukum dan menimbulkan ketidakpastian hukum. Dalam teori kepastian hukum yang dikemukakan Gustav Radbruch, hukum harus konsisten dan dapat diprediksi agar masyarakat memahami hak dan kewajibannya. Dalam hukum perdata Indonesia, hak kebendaan seperti hak tanggungan harus didaftarkan agar berlaku terhadap pihak ketiga. (Radbruch, 1950) Jika SKMHT tidak dilanjutkan dengan APHT dan pendaftaran, maka hak tanggungan tidak pernah lahir, kreditur tidak mendapat hak preferen, tidak bisa mengeksekusi jaminan, dan tanah tersebut dianggap bersih dari beban. Hal ini membahayakan posisi hukum kreditur dan membuka peluang bagi debitur untuk mengalihkan atau menjaminkan ulang tanah tersebut. Boedi Harsono juga menegaskan bahwa SKMHT hanyalah janji, bukan jaminan itu sendiri. Maka dari itu, pengikatan jaminan hanya melalui SKMHT tanpa pendaftaran hak tanggungan menciptakan kekaburan hukum, melemahkan posisi kreditur, dan bertentangan dengan asas kepastian serta perlindungan hukum yang seharusnya ditegakkan.

Menurut Maria SW Sumardjono, kepastian hukum di bidang pertanahan hanya bisa terwujud jika dilakukan pencatatan dan pendaftaran hak secara terbuka dan akuntabel, termasuk dalam pembebanan hak tanggungan. Untuk

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

memperkuat argumen tersebut, (Sumardjono, 2001) penulis menggunakan pendekatan teori perlindungan hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yang membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yakni perlindungan preventif (sebelum terjadi pelanggaran) dan represif (setelah terjadi pelanggaran). (Hadjon, 1987) Dalam konteks utang-piutang, kreditur seharusnya mendapat perlindungan hukum agar dapat menagih dan mengeksekusi piutangnya secara adil dan efisien. SKMHT (Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) hanya merupakan akta kuasa, bukan jaminan kebendaan, sehingga jika tidak dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan pendaftaran, hak tanggungan tidak lahir, tidak ada perlindungan sebagai kreditur preferen, dan tidak ada hak eksekusi atas objek jaminan. Secara preventif, kondisi ini menyebabkan kreditur tidak terlindungi karena tanah terlihat bersih dari beban bagi pihak ketiga. Secara represif pun, kreditur tidak bisa menggunakan parate eksekusi dan hanya bisa menempuh jalur perdata biasa. Menurut Rachmadi Usman, perlindungan hukum baru efektif jika jaminan kebendaan telah didaftarkan dan dapat dibuktikan secara formal. Oleh itu, kreditur yang hanya memegang SKMHT berisiko kehilangan jaminan, tidak mendapat hak prioritas, dan hanya memiliki klaim pribadi. Hal ini bertentangan dengan prinsip dasar perlindungan hukum yang seharusnya menjamin keamanan kreditur atas piutangnya. Berdasarkan teori kepastian hukum dan perlindungan hukum, penulis menyimpulkan bahwa sertipikat elektronik seharusnya didaftarkan hak tanggungannya agar memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur dan pihak ketiga. Selanjutnya, penulis akan mengkaji bagaimana reformulasi pendaftaran hak tanggungan atas sertipikat elektronik seharusnya dilakukan sesuai Undang-Undang Hak Tanggungan, yang akan dijelaskan pada bagian berikutnya.

2. Reformulasi Sertipikat Elektronik Yang Didaftarkan Hak Tanggungan

Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum atas penjaminan sertipikat elektronik, penulis merumuskan reformulasi ideal agar tidak terjadi kekaburan hukum atau pertentangan antara Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017 dan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) No. 4 Tahun 1996. Pertama, perlu diterapkan kewajiban pendaftaran hak tanggungan secara serentak dan maksimal 30 hari setelah penandatanganan SKMHT, dengan dukungan amandemen Pasal 15 ayat (3) UUHT agar masa berlaku SKMHT dipersingkat, serta sistem elektronik yang bekerja secara real time. Kedua, sertipikat elektronik harus memuat informasi hak tanggungan secara jelas, termasuk nomor akta, tanggal pendaftaran, nama kreditur, jumlah pinjaman, dan status jaminan, dengan sistem autentikasi melalui QR code atau blockchain sebagai jaminan keabsahan. Ketiga, dibutuhkan satu platform digital nasional yang mengintegrasikan sistem PPAT online, sistem e-Hak Tanggungan BPN, dan sistem manajemen kredit bank, agar seluruh transaksi kredit otomatis terdaftar dan tidak bisa dilanjutkan jika belum teregistrasi. Keempat, publik harus dapat mengakses informasi status hak tanggungan melalui portal berbasis web yang menjaga privasi namun tetap menjamin asas publisitas hak kebendaan. Untuk mewujudkan reformulasi ini, diperlukan langkah konkret dari pemerintah, seperti amandemen UUHT agar

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

hanya hak tanggungan terdaftar yang sah, revisi Permen ATR/BPN untuk mencantumkan informasi jaminan pada sertipikat elektronik, pembentukan peraturan tentang sistem informasi nasional hak tanggungan, serta pemberian sanksi administratif atau perdata bagi bank dan PPAT yang lalai mendaftarkan hak tanggungan. Jika diterapkan, reformulasi ini akan memberikan manfaat penting, yaitu kepastian hukum bagi kreditur karena jaminan tercatat dan sah, perlindungan bagi debitur dari potensi pendaftaran ganda atau palsu, serta efisiensi dan transparansi dalam administrasi kredit dan pertanahan melalui sistem digital yang terintegrasi**.**

3. Perbandingan hukum internasional terkait digitalisasi sertipikat dan jaminan kebendaan

Globalisasi dan kemajuan teknologi digital mendorong banyak negara memodernisasi sistem administrasi pertanahan, termasuk dalam hal digitalisasi sertipikat tanah guna meningkatkan efisiensi pelayanan publik dan memperkuat jaminan hukum dalam transaksi keuangan, khususnya jaminan kebendaan. Studi perbandingan ini menyoroti tiga negara yang telah lebih dahulu mengadopsi sistem elektronik, yaitu Belanda, Australia, dan Singapura. Di Belanda, seluruh hak atas tanah didaftarkan secara digital melalui sistem Kadaster yang dikelola oleh lembaga khusus. Sertipikat fisik sudah tidak digunakan sejak 2003, dan semua proses dilakukan oleh notaris melalui akta digital yang langsung tercatat dalam sistem elektronik sebagai hak kebendaan. Prinsip hukum yang digunakan adalah sistem publikasi positif, di mana data yang terdaftar dianggap sah dan mengikat pihak ketiga, termasuk dalam pembentukan hypotheek (hak tanggungan), yang bisa langsung dieksekusi melalui pengadilan tanpa proses pembuktian ulang. Berbeda dengan Indonesia yang masih menganut prinsip negatif dengan unsur positif, sistem di Belanda memberikan kepastian hukum yang lebih kuat. Di Australia, sistem pendaftaran pertanahan sepenuhnya dilakukan secara daring melalui platform PEXA. (PEXA Ltd.) Sertipikat tanah fisik telah dihapus dan digantikan oleh *electronic Certificate of Title (eCT)*, dan seluruh transaksi, termasuk pembebanan *mortgage* (jaminan utang), dilakukan secara digital serta menjadi satu paket dalam perjanjian kredit. Hal ini berbeda dengan sistem Indonesia yang masih membutuhkan pembuatan dan pendaftaran APHT secara terpisah. (NSW Government, 2021) Sementara itu, Singapura telah menggunakan sistem pertanahan digital penuh sejak 2004 melalui SLA dan platform STARS, di mana semua dokumen kepemilikan tanah dikelola secara digital tanpa bentuk fisik, dengan keamanan tinggi menggunakan QR code dan enkripsi *blockchain-like*. Proses pendaftaran *mortgage* pun dilakukan secara daring oleh firma hukum atau institusi keuangan dan langsung memiliki kekuatan eksekusi. Sistem Singapura unggul dalam hal kecepatan, keamanan, dan efisiensi hukum karena risiko konflik kepemilikan sangat kecil. Dari perbandingan tersebut, tampak bahwa sistem pertanahan digital di ketiga negara tersebut jauh lebih maju dari Indonesia dan dapat menjadi acuan penting dalam reformasi sistem pertanahan nasional, khususnya dalam upaya penguatan kepastian hukum

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

jaminan kebendaan melalui digitalisasi. Berikut merupakan perbandingan sistem antar negara dan Relevansi bagi Indonesia.

Tabel 1. Perbandingan Sistem Antar Negara

Aspek	Belanda	Australia	Singapura	Indonesia
Bentuk Sertipikat	Elektronik sejak 2003 (tidak ada sertipikat fisik)	Elektronik penuh melalui PEXA sejak 2013	Elektronik penuh sejak 2004 melalui INLIS	Sertipikat fisik dan elektronik berjalan paralel
Lembaga Pengelola	Kadaster Nederland	State Land Registry (via PEXA)	Singapore Land Authority (SLA)	BPN/ATR
Proses Pendaftaran	Notaris unggah digital deed ke Kadaster	Conveyancer input transaksi di PEXA	Law firm input langsung ke sistem SLA	PPAT input manual/digital ke BPN
Jenis Jaminan	Hypotheek (hak tanggungan)	Mortgage	Mortgage	Hak Tanggungan
Proses Pembebanan Jaminan	Akta notariil langsung tercatat sebagai zakelijk recht	Mortgage otomatis tercatat dalam proses	Mortgage tercatat langsung dalam sistem INLIS	Melalui SKMHT lalu APHT dan harus didaftarkan
Kekuatan Eksekutorial	Langsung, berdasarkan akta notaris	Dapat dilakukan non-judicial foreclosure	Dapat dieksekusi otomatis	Harus melalui APHT yang terdaftar di BPN
Asas Publisitas	Berlaku otomatis dan real-time	Berlaku otomatis dan digital	Berlaku real-time dan publik	Masih manual/sebagian elektronik; belum real-time
Sistem Registrasi	Positif (data dianggap sah mutlak)	Positif	Positif	Negatif bertendensi positif
Status Sertipikat	Real right (zakelijk recht) langsung sejak dicatat	Hak kebendaan tercatat otomatis	Hak kebendaan dicatat langsung	Baru menjadi jaminan setelah APHT didaftarkan

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti

SIMPULAN

Kesimpulan, transformasi dari sertipikat tanah analog ke sertipikat elektronik merupakan bagian dari reformasi agraria digital yang sejalan dengan kebijakan nasional dalam modernisasi administrasi pertanahan. Tujuannya adalah meningkatkan efisiensi, transparansi, dan akuntabilitas dalam pelayanan publik pertanahan. Secara hukum, sertipikat elektronik diatur dalam Permen ATR/BPN Nomor 1 Tahun 2021 sebagai pelaksanaan dari arahan Presiden untuk digitalisasi layanan pertanahan. Dalam praktiknya, notaris dan PPAT dituntut menerapkan prinsip kehati-hatian, terutama saat membuat akta peralihan hak atau pembebanan hak tanggungan yang melibatkan dokumen elektronik. Ketelitian sangat penting untuk mencegah sengketa hukum. Sertipikat elektronik yang tidak didaftarkan hak tanggungan tetap sah secara administratif, namun kehilangan kekuatan eksekutorial dan publisitas, sehingga berisiko merugikan kreditur maupun pihak ketiga. Untuk itu, reformulasi kebijakan diperlukan agar penerapan hak tanggungan melalui sertipikat elektronik tetap menjamin perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak. Masalah lain muncul dari adanya konflik antara ketentuan dalam UU Hak Tanggungan (UUHT) dan Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017, khususnya terkait penggunaan SKMHT yang diizinkan berlaku hingga berakhirnya perjanjian kredit. Hal ini bertentangan dengan ketentuan UUHT yang mewajibkan pendaftaran hak tanggungan sebagai syarat lahirnya jaminan kebendaan, sehingga menciptakan celah hukum yang dapat merugikan kreditur.

DAFTAR RUJUKAN

Asshiddiqie, J., & Safaat, A. (2006). *Teori Hans Kelsen tentang hukum*. Setjen dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia.

Deininger, K., & Feder, G. (2021). *Land registration, governance, and development: Evidence from global practices*. *World Bank Research Observer, 36*(2), 215–239. https://doi.org/10.1093/wbro/lkab001

Hadjon, P. M. (1987). *Perlindungan hukum bagi rakyat di Indonesia*. Bina Ilmu.

Harsono, B. (2005). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya* (Edisi Revisi). Djambatan.

NSW Government. (2021). *Abolition of certificates of title and the control of the right to deal*. NSW Land Registry Services. https://www.nswlrs.com.au

PEXA Ltd. (n.d.). *What is eConveyancing?* Retrieved July 29, 2025, from

Perangin, E. (1992). *Praktek pengurusan sertifikat hak atas tanah*. CV. Rajawali.

Radbruch, G. (1950). *Legal philosophy*. Oxford University Press.

Sofwan, S. S. M. (1997). *Hukum jaminan di Indonesia*. Liberty.

Subekti. (2001). *Pokok-pokok hukum perdata*. Intermasa.

Sumardjono, M. S. W. (2001). *Menuju kepastian hukum hak atas tanah*. Atmajaya University Press.

Susanti, D. O., & Efenfi, A. (2014). *Penelitian hukum (Legal research)*. Sinar Grafika.

Ting, L., Williamson, I., & Bennett, R. (2021). *Digital land administration systems: Challenges and best practices*. *Land Use Policy, 104*, 105351.

Lisensi: Creative Commons Attribution ShareAlike 4.0 International License (CC BY SA 4.0)

Copyright; Dody Susanto, Diana Haiti