

TESIS

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH
ELEKTRONIK TERHADAP PINJAMAN YANG
TIDAK DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN**



**Diajukan Oleh :
DODY SUSANTO
NIM. 2320216310031**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS DAN
TEKNOLOGI
REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

**KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH
ELEKTRONIK TERHADAP PINJAMAN YANG TIDAK
DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN**

Tesis

Untuk Memperoleh Gelar Magister

Dalam Program Magister Ilmu Kenotariatan

Pada Program Pascasarjana Universitas Lambung Mangkurat

**Diajukan Oleh :
DODY SUSANTO
NIM. 2320216310031**

**KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI SAINS
DAN TEKNOLOGI
REPUBLIK INDONESIA
UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI
KENOTARIATAN
BANJARMASIN
2025**

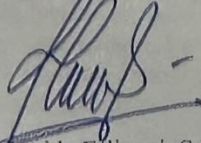
Tesis ini
Telah Diperiksa dan Dinetujui
pada Tanggal.....

PENBIMBING



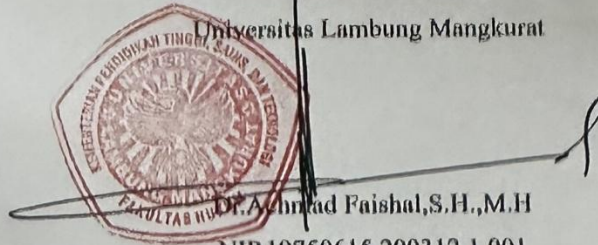
Dr. Diana Huiti, S.H.,M.H
NIP. 19680414 199412 2 002

Diketahui oleh
Koordinator Program Studi
Magister Penotariatan



Dr. Lj. Rahmida Erliyani, S.H.,M.H.
NIP.19730420 200312 2 002

Diketahui oleh
Dekan Fakultas Hukum
Universitas Lambung Mangkurat



Dr. Achmad Faishal, S.H.,M.H
NIP.19750615 200312 1 001

PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Dody Susanto, S.Kom S.H.
NIM : 2320216310029
Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas
Lambung Mangkurat
Judul Tesis : KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH
ELEKTRONIK TERHADAP PINJAMAN YANG
TIDAK DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN

Dengan ini menyatakan bahwa :

1. Tesis yang saya buat ini adalah benar-benar karya saya sendiri dan bebas dari unsur plagiarisme;
2. Pada penulisan tesis ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar akademik di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, kecuali yang secara tertulis dalam naskah ini dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila di kemudian hari diketahui tesis ini terbukti meniru atau menjiplak hasil karya orang lain, maka saya bersedia menerima sanksi sebagai akibat dari perbuatan tersebut.

Banjarmasin, Juni 2025

Yang membuat Pernyataan



Dody Susanto, S.Kom S.H.



Sertifikat

FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS LAMBUNG MANGKURAT

Diberikan kepada

DODY SUSANTO
2320216310031

Telah dilakukan Pengecekan uji Kemiripan Tugas Akhir dengan indeks sebesar :

8 %

Banjarmasin, 22 Juli 2025

Mengetahui,
An. Dekan
Wakil Dekan Bidang Akademik,



Dr. Saprudin, S.H., LL.M.
NIP. 19820610 200501 1 002

Koordinator Jurnal Tugas Akhir Mahasiswa
Fakultas Hukum ULM

Muhammad Ananta Firdaus, S.H., M.H.
NIP. 19830903 200912 1 002

RINGKASAN
KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK TERHADAP
PINJAMAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN

Oleh :

Dody Susanto¹, Diana Haiti²

Penelitian ini mengangkat isu penting seputar kepastian hukum sertipikat tanah elektronik, khususnya dalam konteks pinjaman yang tidak dibebani Hak Tanggungan (HT). Seiring perkembangan teknologi, pemerintah Indonesia melalui Permen ATR/BPN No. 1 Tahun 2021 mendorong transformasi dari sertipikat fisik (analog) menjadi sertipikat elektronik. Hal ini ditujukan untuk meningkatkan efisiensi layanan pertanahan, keamanan data, dan mencegah praktik pemalsuan.

Namun, peralihan ini menimbulkan implikasi hukum apabila sertipikat elektronik tidak didaftarkan sebagai objek HT, khususnya dalam praktik pemberian kredit oleh lembaga keuangan. Beberapa bank BUMN sering kali hanya menggunakan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) tanpa dilanjutkan pendaftaran APHT, sehingga sertipikat tidak tercatat sebagai agunan dalam sistem pertanahan elektronik.

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif, dengan landasan teori kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta metode preskriptif-analitis. Ditemukan adanya konflik norma antara UUHT Pasal 15 dan Permen ATR/BPN No. 22 Tahun 2017, yang mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi kreditur.

Peneliti mengusulkan adanya reformulasi pengaturan terkait keharusan pendaftaran HT atas sertipikat elektronik untuk menghindari risiko wanprestasi debitur, dan memberikan posisi hukum yang lebih kuat bagi kreditur sebagai kreditor preferen.

¹NIM 2320216310031

² Pembimbing

KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK TERHADAP
PINJAMAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN

ABSTRAK

Oleh :

Dody Susanto³, Diana Haiti⁴

Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Banjarmasin

Kata Kunci: Notaris, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Hak Tanggungan, Sertipikat Tanah Elektronik

Tujuan dilakukannya penelitian ini adalah untuk menganalisis kepastian hukum tentang Sertipikat tanah elektronik yang tidak di daftarkan hak tanggungan, dampak dan imlikasi hukum apa yang nantinya bisa terjadi apabila sertipikat tanah elektronik tersebut tidak didaftarkan yang hanya di ikat samapi dengan Surat kuasa membebaskan hak tanggungan. Adapun penelitin ini menggunakan jenis penelitian normatif, penelitian ini bersifat perspektif yaitu dengan menjawab isu dengan cara mengkaji secara mendalam, dan memberikan penjelasan secara tepat dan menganalisa peraturan perundang-undangan dan teori-teori serta pendapat praktisi hukum dengan tujuan untuk mendapatkan jawaban atas permasalahan yang di angkat. Hasil dari penelitian ini yakni, *Pertama* : Bagaimana implikasi hukum terhadap sertipikat elektronik yang tidak di daftarkan hak tanggungan, yang mana Undang-unadang hak tanggungan itu dibuat secara khusus untuk jaminan kebendaan berupa sertipikat tanah, yang mana sertipikat tanah yang bisa di jaminkan hanya sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, serta Hak Guna Usaha, adapun Sertipikat Hak Pakai harus ada ijin dari pihak Pemilik yaitu negara maupun Pemegang Hak Pengelolaan Lahan(HPL). Implikasi hukum yang timbul apabila sertipikat tidak di daftarkan Hak tanggungan, Maka yang pertama, SKMHT berakhir dan batal demi hukum, yang kedua perlindungan hukum terhadap debitur akan hilang, karena kehilangan hak eksekutorial, hak publisitan dan sebagai Kreditur Preferen. *Kedua* : bagaimana reformulasi pengaturan sertipikat tanah elektronik yang tidak di daftarkan hak tanggungan, yaitu dirubahnya pasal 15 ayat 5 pada undang-undang hak tanggunagn Nomor 4 tahun 1997, yang mana mengharuskannya SKMHT di lanjutkan dengan Pembuatan APHT dan didaftarkan pada kantor badan pertanahan sehingga tercapainya tujuan dari Hak Tanggungan Tersebut. Ataupun di buatkannya peraturan baru yang bisa menjamin bahwa sebatas SKMHT tetapi memenuhi Hak Publisitas dan juga Hak Eksekutorial.

³NIM 2320216310031

⁴ Pembimbing

**LEGAL CERTAINTY OF ELECTRONIC LAND CERTIFICATE UPON
LOAN WHICH MORTGAGE RIGHT IS NOT REGISTERED**

By :

Dody Susanto¹, Diana Haiti²
Master of Notary, Lambung Mangkurat University, Banjarmasin

ABSTRACT

Keywords : Notarys, Land Deed Making Official, Registration of Mortgage Right, Electronic Land Certificate

The goals of this research are to analyze the legal certainty of electronic land certificate which mortgage right is not registered, what legal impact and implication which may occur if the said electronic land certificate is not registered and which is only bound with Power of Attorney To Burden Mortgage Right (SKMHT). This is normative legal research, the characteristic of the research is perspective, namely by answering issues by studying in depth, and giving accurate explanation, and analyzing the legislation and theories and opinions of the legal practioners with aims to get answers to the issues being studied. The results of the research are firstly, the legal implication on an electronic certificate which mortgage right is not registered, where Mortgage Right Act is specially made for guarantee of goods such as land certificate, those which can be guaranteed are only Certificate of Ownership Right, Right to Build, Right to Cultivate, while Certificate of Right of Use must get permission from the owener i.e. the State, and Holder of Land Management Right (HPL). Implication which may arise if the mortgage right of the certificate is not registered, the first thing is the SKMHT shall terminate and become null and void, the second thing is legal protection to the debtor is lost because it loses the executorial right, karena kehilangan hak eksekutorial, hak publisitan dan sebagai Kreditur Preferen. *Secondly*, the reformulation of regulation on electronic land certificate which mortgage right is not registered, namely by the amendment of Article 15 paragraph 5 of Mortgage Right Act Number 4 of 1997, which obliges SKMHT to be followed up with the making of APHT and to be registered at the Office of Land Agency in order to reach the goal of the said mortgage right. Or a new regulation is made which can guarantee that up to SKMHT, but it fulfils the right of publicity as well as executorial right.

Certified by,



Drs. Werhan Asmin, S.H., M.H., M.Div
Authorized Sworn Translator

¹ Student Number : 2320216310031

² Supervisor

UCAPAN TERIMAKASIH

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas karunia dan anugrahnya sehingga akhirnya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tugas akhir Tesis ini dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM SERTIPIKAT TANAH ELEKTRONIK TERHADAP PINJAMAN YANG TIDAK DIDAFTARKAN HAK TANGGUNGAN”**.

Pada penelitian Tesis ini tentu masih banyak kekurangan dan jauh dari kata kesempurnaan, hal ini disebabkan karena keterbatasan dan kemampuan penulis yang dimiliki. Oleh karena itu penulis memohon maaf atas kekurangan tersebut, penulis juga sangat mengharapkan saran dan kritik yang bersifat membangun dari berbagai pihak demi penyempurnaan Tesis ini.

Sehingga dalam penyusunan Tesis ini, penulis mendapatkan bantuan dan kemudahan dari berbagai pihak. Untuk itu perkenalkan penulis menyampaikan ucapan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Dr. Achmad Faisal, S.H., M.H. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
2. Ibu Dr. Hj. Rahmida Erliyani, S.H., M.H. Selaku ketua Program Studi Magister Konotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
3. Bapak Dr.Diana haiti, S.H., M.H., Selaku Dosen pembimbing, terimakasih atas bimbingan dan perhatiannya kepada penulis dalam mengerjakan tugas akhir Tesis.
4. Kepada Bapak/Ibu Dosen Penguji. yang memberikan masukan, saran dan koreksi atas penulisan tesis ini.

5. Seluruh Dosen pengasuh mata kuliah Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat.
6. Para Staf Akademik Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat yang telah memberikan bantuannya kepada penulis untuk mengurus segala keperluan administrasi selama penulis kuliah.
7. Orang tua penulis, yakni Bapak Suwardi dan Ibu Wasyanti serta Ibu Hajjah Sri Hartini, S.H.,M.Kn. Terimakasih yang tak terhingga yang telah memberikan dukungan, motivasi, do'a, semangat, perhatian dan biaya selama berkuliah di Fakultas Hukum Universitas Lambung Mangkurat hingga menyelesaikan Tesis.
8. Isteri Penulis Sri Anjarwati, Anak Pertama Annisa Hanum Pramudita dan anak kedua Devandra Haidar Pradana, yang selalu support dan bersabar karena sering di tinggal dirumah ketiaka sang ayah menjalani perkuliahan.
9. Teman-Teman di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Lambung Mangkurat Angkatan 23 dan berbagai pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis.

Akhirnya penulis panjatkan do'a kepada Allah SWT semoga karunia dan anugrah yang diberikan senantiasa menyertai kita dan mudah-mudahan Tesis ini dapat berguna dan bermanfaat bagi semua pihak.

Banjarmasin, Juni 2025

Dody Susanto, S.Kom., S.H.

DAFTAR ISI

	<i>Halaman</i>
HALAMAN JUDUL DEPAN.....	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PENGESAHAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TULISAN.....	iv
UCAPAN TERIMA KASIH	viii
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar belakang masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	11
C. Keaslian Penelitian.....	11
D. Tujuan dan Manfaat Penelitian	16
E. Tinjauan Pustaka.....	17
1. Kerangka Konseptual.....	17
2. Kerangka Teori.	27
F. Metode Penelitian	35
1. Jenis Penelitian	35
2. Tipe Penelitian	35
3. Sifat Penelitian.....	36
4. Pendekatan Penelitian.....	36
5. Jenis Bahan Hukum Bahan Hukum Primer :.....	37
G. Pertanggung Jawaban Sistematika Penulisan	39
BAB II SERTIPIKAT ANALOG MENJADI SERTIPIKAT ELEKTRONIK TERHADAP HAK TANGGUNGAN.....	40
A. Perubahan Era Sertipikat Analog Menjadi Sertipikat Elektronik Terhadap Hak . Tanggung	40
1. Manfaat dari Digitalisasi.	41
2. Tantangan dan Kekosongan Regulasi.	42
B. Implikasi Hukum Terhadap Sertipikat Elektronik Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggung	71
BAB III REFORMULASI PENGATURAN SERTIPIKAT ELEKTRONIK YANG TIDAK DI	

DAFTAR HAK TANGGUNGAN	79
A. Identifikasi Sertipikat Elektronik Yang Tidak Didaftarkan Hak Tanggungan.....	79
1. Analisis Berdasarkan Teori Kepastian Hukum.....	83
2. Analisis Perlindungan Hukum terhadap Kreditur.....	85
3. Implikasi Hukum dan Risiko Kreditur	85
B. Reformulasi Sertipikat Elektronik Yang Didaftarkan Hak Tanggungan	86
C. Perbandingan hukum internasional terkait digitalisasi sertipikat dan jaminan kebendaan.....	89
1. Sistem Sertipikat Elektronik dan Jaminan Kebendaan di Belanda	90
2. Sistem Digitalisasi Pertanahan dan Jaminan di Australia	93
3. Sistem Sertipikat Tanah Digital dan Jaminan di Singapura.....	95
BAB IV PENUTUP.....	99
A. Kesimpulan	99
B. Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA	