

Daffa Saputro

Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Kreditur Pemegang Hak Tanggung

 Universitas Semarang

Document Details

Submission ID

trn:oid:::3618:73701018

Submission Date

Dec 11, 2024, 8:25 AM GMT+7

Download Date

Dec 11, 2024, 8:43 AM GMT+7

File Name

9708-32598-4-ED.docx

File Size

57.0 KB

13 Pages

5,100 Words

34,384 Characters

24% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

Filtered from the Report

- ▶ Bibliography
- ▶ Quoted Text
- ▶ Cited Text
- ▶ Submitted works

Exclusions

- ▶ 38 Excluded Matches
- ▶ 2 Excluded Websites

Top Sources

- 22%  Internet sources
- 16%  Publications
- 0%  Submitted works (Student Papers)

Integrity Flags

0 Integrity Flags for Review

No suspicious text manipulations found.

Our system's algorithms look deeply at a document for any inconsistencies that would set it apart from a normal submission. If we notice something strange, we flag it for you to review.

A Flag is not necessarily an indicator of a problem. However, we'd recommend you focus your attention there for further review.

Top Sources

- 22%  Internet sources
- 16%  Publications
- 0%  Submitted works (Student Papers)

Top Sources

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	Internet	repository.umsu.ac.id	3%
2	Internet	download.garuda.ristekdikti.go.id	2%
3	Internet	eprints.undip.ac.id	1%
4	Internet	repository.ub.ac.id	1%
5	Internet	core.ac.uk	1%
6	Internet	123dok.com	1%
7	Internet	repository.uph.edu	1%
8	Internet	jatiswara.unram.ac.id	1%
9	Internet	www.scribd.com	1%
10	Internet	lib.ui.ac.id	1%
11	Internet	jurnal.narotama.ac.id	1%

12	Internet	ejournal.unisbablitar.ac.id	0%
13	Internet	jurnal.fh.unpad.ac.id	0%
14	Internet	repository.uinsaizu.ac.id	0%
15	Internet	repository.untagsmg.ac.id	0%
16	Internet	ejournal.unsrat.ac.id	0%
17	Internet	scholar.unand.ac.id	0%
18	Internet	gamas09.blogspot.com	0%
19	Internet	www.researchgate.net	0%
20	Internet	journal.uii.ac.id	0%
21	Internet	www.scilit.net	0%
22	Internet	ejournal2.undip.ac.id	0%
23	Publication	Ayu, Sheila Hanifa Rosi. "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ata...	0%
24	Internet	repository.uki.ac.id	0%
25	Publication	Zebua, Jernidar. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Atas Perjanjian Kredit Deng...	0%

26	Publication	Antanio, Reksi Yanuar. "Kedudukan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan...	0%
27	Publication	Nurnaningsih. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Hak Debitur dalam Perjanjia...	0%
28	Publication	Rusdiannor, Achmad. "Rekonstruksi Regulasi Perlindungan Debitur Atas Hak Pe...	0%
29	Internet	adoc.pub	0%
30	Internet	zh.scribd.com	0%
31	Internet	repositori.usu.ac.id	0%
32	Publication	Arzetta Zahra Metthania, Mhd Azmi Farid Lubis, Nyulistiowati Suryanti, Deviana...	0%
33	Publication	Sulistyaningrum, Ike. "Kedudukan Hukum Surat Kuasa Membebankan Hak Tangg...	0%
34	Internet	www.ejournal.warmadewa.ac.id	0%
35	Internet	e-journal.ejournal.metrouniv.ac.id	0%
36	Internet	eprints.walisongo.ac.id	0%
37	Internet	es.scribd.com	0%
38	Internet	jurnal.harianregional.com	0%
39	Internet	www.review-unes.com	0%

40	Publication	Gumilar, Panji Rizki. "Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Notaris Berupa...	0%
41	Publication	Thayeb, Satya Eka Syahputra. "Tinjauan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah Secara ...	0%
42	Internet	ejournal.undip.ac.id	0%
43	Internet	hariyowijoseno.wordpress.com	0%
44	Internet	jendelahukum.com	0%
45	Internet	jurnaltunasagraria.stpn.ac.id	0%
46	Internet	repository.unej.ac.id	0%
47	Internet	www.beritadaerah.co.id	0%
48	Internet	www.jstage.jst.go.jp	0%
49	Publication	Al Rasyid, Abdillah Salim. "Akibat Hukum Jaminan Kredit yang Digadaikan KEPAD...	0%
50	Publication	Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy. "Pendaftaran hak tanggungan sebelum ...	0%
51	Internet	ejournal.um-sorong.ac.id	0%
52	Internet	ojs.unimal.ac.id	0%
53	Publication	Ismayani. "Rekonstruksi Regulasi Eksekusi Jaminan Fidusia Akibat Debitur Wanpr...	0%

54	Publication	Kristiyanto, Andi. "Kewenangan Kepala Desa dalam Pengangkatan Perangkat De...	0%
55	Publication	Pamungkas, Bagus Satria. "Reformulasi PPAT dalam pendaftaran hak tanggunga...	0%
56	Publication	Pravitasari, Evie. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Terhadap Pengambilalihan ...	0%
57	Publication	Raman, Yanti B. T.. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Pasca Pelaksanaan Lelan...	0%
58	Publication	Utomo, Gatot Wahyu. "Perlindungan Hukum Bagi Bank Dalam Penggunaan Cove...	0%
59	Internet	ojs.unud.ac.id	0%
60	Internet	repo.unand.ac.id	0%
61	Publication	Ishtar Amarindra Pasha, Lastuti Abubakar, Helitha Novianty Muchtar. "Strengthe...	0%
62	Publication	Rania Ayang Devayanti, Dyah Ochterina Susanti, Rahmadi Indra Tektona. "Kedud...	0%

Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan

Legal Consequences of Using a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights with Creditors Holding Mortgage Rights

Daffa Mulyo Saputro, Ana Silviana

Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia
daffasaputro68@gmail.com

Abstract

This research aims to analyze the legal consequences of using a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT), focusing on creditor protection when mortgage rights are not registered at the Land Office. Legal uncertainty arises for creditors when SKMHT, intended as a temporary measure, is not followed by the Deed of Granting of Mortgage Rights (APHT) and registration. This non-registration potentially harms creditors by depriving them of preferential rights in collateral execution. The urgency of this study is driven by the frequent use of SKMHT in banking and financial practices, which often lack proper legal follow-up, creating loopholes that disadvantage creditors. Using a normative juridical method, this research applies a legislative approach and case analysis to understand the implications of unregistered mortgage rights. The novelty lies in exploring the legal risks faced by creditors due to non-registration, a topic that has received limited attention in prior studies. This research fills a gap by examining practical risks and proposing legal solutions to emphasize the importance of legal certainty in collateral execution. The findings show that creditors who fail to register mortgage rights after SKMHT issuance lose legal protection, making it crucial for creditors to act promptly and follow up with APHT within legal time limits. Doing so ensures execution power and prevents significant losses if debtors default. Legal reforms are essential to enhance protection and certainty in Indonesia's debt security framework..

Keywords: Deed of Encumbrance of Mortgage Rights; Guarantee; Credit Agreement; Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights;

Abstrak

Penelitian ini bertujuan menganalisis akibat hukum penggunaan SKMHT, khususnya terkait perlindungan kreditur ketika hak tanggungan tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan. Ketidakpastian hukum yang dialami kreditur saat SKMHT, yang seharusnya bersifat sementara, tidak diikuti oleh pembuatan APHT dan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Ketidakdaftaran ini berpotensi merugikan kreditur karena mereka kehilangan hak preferen dalam eksekusi jaminan. Urgensi penelitian ini didasarkan pada meningkatnya penggunaan SKMHT dalam praktik perbankan dan lembaga pembiayaan, yang sering kali tidak diikuti oleh langkah hukum yang semestinya, sehingga menimbulkan celah hukum yang merugikan kreditur. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif, dengan pendekatan perundang-undangan serta analisis kasus untuk memahami dampak ketidakdaftaran hak tanggungan. Kebaruan dari penelitian ini terletak pada analisis mendalam mengenai akibat hukum bagi kreditur ketika pendaftaran hak tanggungan tidak dilakukan, yang belum banyak dibahas dalam penelitian sebelumnya, penelitian ini mengeksplorasi konsekuensi praktis dan risiko yang dihadapi kreditur, serta memberikan solusi hukum yang menyoroti pentingnya kepastian hukum dalam eksekusi jaminan, mengisi celah dalam literatur sebelumnya mengenai kurangnya membahas perlindungan kreditur dalam konteks non-registrasi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kreditur yang tidak segera mendaftarkan hak tanggungan setelah penerbitan SKMHT kehilangan perlindungan hukum yang efektif dalam eksekusi jaminan. Penggunaan SKMHT tanpa pendaftaran hak tanggungan membawa risiko hukum signifikan bagi kreditur, penting bagi kreditur untuk segera menindaklanjuti SKMHT dengan APHT sesuai dengan batas waktu yang ditetapkan oleh undang-undang yang memberikan kekuatan eksekusi dan mencegah kerugian yang signifikan jika debitur gagal memenuhi kewajibannya dan diperlukan reformasi hukum untuk meningkatkan kepastian dan perlindungan hukum dalam sistem jaminan utang di Indonesia.

Kata kunci: Akta Pembebanan Hak Tanggungan; Jaminan; Perjanjian Kredit; Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan;

1. PENDAHULUAN

Dalam praktik di sektor perbankan dan lembaga pembiayaan, kredit yang diberikan kepada debitur sering kali disertai dengan jaminan berupa hak tanggungan. Ketentuan mengenai pemberian kredit ini tercantum dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yang telah diubah melalui Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Perbankan). Dalam UU tersebut, kredit diartikan sebagai “Penyediaan uang atau tagihan yang dapat disamakan dengan itu, berdasarkan perjanjian atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mengharuskan peminjam melunasi utangnya dalam jangka waktu tertentu dengan pembayaran bunga.”¹ Dengan demikian maka keberadaan, peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan tergantung pada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.² UUHT berorientasi pada kepastian hukum bagi pihak kreditur selaku pemegang hak tanggungan yang ditentukan melalui saat lahirnya hak tanggungan berdasarkan waktu dicatatkannya hak tanggungan.³

Hak tanggungan dibutuhkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), yang biasanya dibuat bersamaan dengan perjanjian kredit. Surat ini digunakan ketika debitur tidak bisa hadir di hadapan Notaris/PPAT saat penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan.⁴ SKMHT adalah instrumen hukum yang penting dalam proses pengikatan hak tanggungan sebelum pembuatan dan pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di Kantor Pertanahan. Meskipun SKMHT sering digunakan dalam praktik, terdapat sejumlah potensi masalah hukum yang muncul dari penggunaannya, terutama terkait dampak hukum bagi kreditur ketika SKMHT tidak diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan. Dalam beberapa kasus, kreditur kehilangan perlindungan hukum karena hak tanggungan, yang seharusnya memberikan hak preferensi atas agunan, tidak terdaftar secara sah. Dengan kata lain, kreditur yang lebih dahulu mendaftarkan APHT dalam buku tanah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan harus mendapatkan prioritas di atas kreditur lainnya.⁵ Permasalahan ini menimbulkan ketidakpastian hukum baik bagi kreditur maupun debitur, serta memerlukan kajian yang lebih mendalam mengenai akibat hukum dari penggunaan SKMHT, yang tidak ditindaklanjuti dengan APHT.

¹ Rana Zahra Ghina, Mohammad Fajri Mekka Putra, and Aad Rusyad Nurdin, “Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan No 23/Pdt/2017/PT YYK Juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018,” *Indonesian Notary* 2, no. 31 (2020): 658, https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/31?utm_source=scholarhub.ui.ac.id%2Fnotary%2Fvol2%2Fiss2%2F31&utm_medium=PDF&utm_campaign=PDFCoverPages.

² Muhammad Subhan, Bruce Anzward, and Roziqin, “Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan,” *Jurnal De Facto* 7, no. 1 (2020): 23–37.

³ Dwina Natania, Lastuti Abubakar, and Nanda A. Lubis, “Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri Atr/Kbpu Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik,” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, no. 2 (2020): 288, <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/227>.

⁴ Ni Made Seri Wahyuni Dewi, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujianti, “Perjanjian Kredit Bank Dalam Hal Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Tidak Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan,” *Jurnal Interpretasi Hukum* 3, no. 1 (2022): 188–92, <https://doi.org/10.22225/juinhum.3.1.4742.188-192>.

⁵ Agus Wiyono, “Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan,” *Jurtama* 1, no. 1 (2019): 25–36, <https://doi.org/10.31090/jurtama.v1i1.802>.

26 Penelitian ini memiliki urgensi yang tinggi mengingat pentingnya peran SKMHT dalam sistem jaminan utang di Indonesia, terutama dalam menjaga keseimbangan kepentingan antara kreditur dan debitur. SKMHT memiliki sifat sementara, yang artinya hak tanggungan harus segera didaftarkan setelah kuasa diberikan, UUHT pembuatan SKMHT hanya diperbolehkan dalam keadaan khusus, yakni apabila pemberi Hak Tanggungan tidak dapat hadir sendiri dihadapan PPAT untuk membuat APHT.⁶ Namun, dalam praktiknya, banyak kreditur yang tidak segera melakukan pendaftaran hak tanggungan setelah penerbitan SKMHT, baik karena alasan administratif maupun karena kesengajaan untuk menunda pengikatan. Hal ini berdampak langsung pada ketidakmampuan mereka untuk mengeksekusi jaminan dengan cepat, menyebabkan kerugian finansial yang signifikan, terutama dalam hal wanprestasi oleh debitur. Dari segi hukum, kreditur menjadi tidak terlindungi dan harus menghadapi proses gugatan perdata yang panjang, mahal, dan penuh ketidakpastian. Sementara itu, secara ekonomi, kelalaian dalam mendaftarkan hak tanggungan dapat mengganggu likuiditas dan stabilitas keuangan lembaga perbankan, mengurangi kepercayaan dalam ekosistem kredit yang bergantung pada kepastian hukum.

51 Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji akibat hukum dari penggunaan SKMHT, terutama dalam hal perlindungan hukum bagi kreditur apabila hak tanggungan tidak dilanjutkannya pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan. Penelitian ini menyoroti pentingnya mengatasi celah dalam perlindungan hukum akibat penggunaan SKMHT yang lazim tetapi sering kali tidak diikuti dengan langkah hukum yang tepat. Penelitian ini menegaskan perlunya pendaftaran hak tanggungan yang cepat agar posisi kreditur tetap terjaga sebagai kreditur preferen dan eksekusi jaminan dapat dilakukan secara efektif, menghindari dampak ekonomi dan hukum yang merugikan. Penelitian mengenai SKMHT telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya, terutama terkait aspek legalitas dan perlindungan kreditur. Penelitian mengenai topik ini telah dilakukan oleh beberapa peneliti sebelumnya, terutama terkait aspek legalitas dan perlindungan kreditur. Pertama, Wiyono (2019)⁷ yang membahas kedudukan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang terlambat didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hasilnya menunjukkan bahwa APHT tetap sah meskipun terlambat didaftarkan, namun pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi. Fokus utama penelitian ini adalah perlindungan hukum bagi kreditur dan debitur terkait pendaftaran yang terlambat. Kedua, Utami (2020)⁸, Penelitian ini membahas peran notaris dalam pembuatan SKMHT serta pertanggungjawabannya dalam menjamin kepastian hukum bagi kreditur. Penekanan utama diberikan pada legalitas SKMHT dan prosedur pembuatan yang sesuai dengan peraturan, serta pertanggungjawaban notaris bila terjadi cacat hukum. Ketiga, Paramita (2022)⁹, Penelitian ini menganalisis legalitas SKMHT dari perspektif Undang-Undang Jabatan Notaris dan Hak Tanggungan, serta bagaimana SKMHT

⁶ Asuan Asuan, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit," *Solusi* 19, no. 1 (2021): 50–66, <https://doi.org/10.36546/solusi.v19i1.329>.

⁷ Wiyono, *Loc. Cit.*

⁸ Mieke Aprilia Utami, Amelia Rachman, and Riaddah, "Fungsi Dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris," *Jurnal Sagacious* 6, no. 2 (2020): 1–14, <https://rumahjurnal.net/sagacious/article/view/931>.

⁹ Arina Ratna Paramita and Djumadi Purwoatmodjo, "Analysis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Pengaruhnya Terhadap Perlindungan Bagi Kreditur," *Notarius* 15, no. 2 (2022): 803–17, <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.42672>.

3
5
memberikan perlindungan hukum kepada kreditur. Apabila SKMHT tidak memenuhi syarat, akta tersebut dapat dianggap batal demi hukum, sehingga tidak dapat menjadi dasar untuk APHT. Perbedaan penelitian ini dengan penelitian terdahulu yaitu penelitian ini terbatas pada aspek legalitas dan tidak mendalami konsekuensi praktis bagi kreditur bila SKMHT tidak diikuti oleh pendaftaran APHT. Penelitian ini lebih fokus pada keabsahan akta di bawah hukum tanpa mengeksplorasi akibat ekonomi atau perlindungan kreditur yang lebih luas. Penelitian ini lebih mendalam dalam mengkaji implikasi hukum praktis bagi kreditur terkait dengan hak tanggungan yang tidak didaftarkan, yang kurang diuraikan dalam penelitian.

11
9
Pada penelitian pertama, memiliki kelebihan bahwa Penelitian ini memberikan analisis yang komprehensif mengenai kedudukan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang terlambat didaftarkan dan tetap dianggap sah secara hukum, sesuai dengan Pasal 13 UUHT. Namun penelitian ini belum membahas mendalam mengenai APHT yang didahului SKMHT sebagai langkah awal dalam proses pendaftaran hak tanggungan, APHT tetap sah, namun tidak membahas dampak awal dari SKMHT sebagai instrumen sementara yang memerlukan pendaftaran hak tanggungan untuk melindungi kreditur secara penuh. Penelitian ini akan memperbaiki kesenjangan ini dengan menganalisis akibat hukum dari SKMHT yang tidak diikuti dengan pendaftaran, serta bagaimana hal ini dapat merugikan kreditur yang merupakan isu penting dalam praktik hukum jaminan di Indonesia.

47
Penelitian kedua memberikan pemahaman mendalam mengenai peran notaris dalam pembuatan SKMHT, serta pentingnya SKMHT sebagai instrumen hukum yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur. Penelitian tersebut juga mengkaji tanggung jawab notaris atas pembuatan SKMHT, memberikan pemahaman bagi praktisi hukum tentang tanggung jawab perdata dan pidana notaris. Penelitian tersebut lebih berfokus pada aspek administrasi dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan SKMHT. Namun, tidak menjelaskan lebih jauh tentang akibat hukum yang timbul jika SKMHT tidak diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan, Fokus ini, meskipun penting, tidak mencakup konsekuensi praktis yang dialami kreditur ketika SKMHT tidak diikuti oleh pendaftaran hak tanggungan. Penelitian ini akan melengkapi diskusi ini dengan memberikan analisis komprehensif mengenai dampak hukum dari tidak didaftarkannya hak tanggungan setelah penerbitan SKMHT, yang dapat berakibat pada hilangnya perlindungan kreditur.

24
Penelitian ketiga, memberikan analisis rinci tentang legalitas SKMHT dan pentingnya SKMHT untuk melindungi kreditur. Fokus pada aspek legalitas menunjukkan bagaimana SKMHT dapat menjadi dasar untuk Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) jika memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Keterbatasan penelitian tersebut adalah fokus yang terbatas pada legalitas SKMHT, tanpa membahas lebih lanjut implikasi bagi kreditur jika SKMHT tidak diikuti dengan pendaftaran APHT. Penelitian tersebut tidak menyentuh aspek perlindungan hukum dalam konteks hak tanggungan yang tidak terdaftar, sehingga hanya diketahui keabsahan instrumen hukum jika memenuhi persyaratan, namun tidak menjelaskan risiko hukum dan ekonomi yang terjadi bila hak tanggungan tidak didaftarkan tepat waktu. Penelitian ini akan menjawab kesenjangan ini dengan memberikan pandangan yang lebih

6 komprehensif tentang akibat hukum yang dihadapi kreditur ketika SKMHT tidak segera diikuti oleh pendaftaran hak tanggungan. Selain itu, Anda akan mengeksplorasi solusi hukum yang dapat digunakan kreditur untuk melindungi hak-hak mereka ketika hak tanggungan tidak didaftarkan tepat waktu.

20 Tujuan penelitian ini yakni untuk menganalisis akibat hukum dari tidak didaftarkannya hak tanggungan setelah penerbitan SKMHT, mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal hak tanggungan tidak didaftarkan sesuai dengan ketentuan, memberikan solusi hukum yang dapat diambil oleh kreditur untuk memastikan hak preferennya dalam eksekusi jaminan, dan menjawab kesenjangan dalam literatur terkait dampak praktis dari penggunaan SKMHT yang tidak diikuti oleh pendaftaran APHT. Penelitian ini memberikan solusi hukum dan menyarankan perbaikan kebijakan untuk memastikan bahwa kreditur mendapatkan perlindungan hukum yang maksimal. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengisi kesenjangan di literatur yang ada tetapi juga memberikan kontribusi khusus dalam memperkuat sistem hukum jaminan utang melalui langkah-langkah preventif dan perbaikan kebijakan untuk mencegah kerugian kreditur. Sementara itu, keberadaan APHT yang merupakan akta autentik, kekuatan pembuktiannya adalah bukti yang sempurna termasuk dengan tanda tangan yang ada didalamnya. Tanpa adanya surat pernyataan yang dimaksud, pada PPAT selaku pejabat umum sudah melekat tanggung jawab yang dipergunakan sebagai bukti sempurna yang diakui secara formal.¹⁰

59 2. METODE

54 Penelitian ini menggunakan metode yuridis-normatif, yaitu suatu penelitian dalam disiplin hukum berdasarkan aturan-aturan yang ada. Pendekatan dalam penelitian ini menekankan pada aspek normatif atau perundang-undangan yang berlaku berkenaan dengan objek penelitian yang dibahas dan melihat norma-norma hukum yang berlaku serta membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat¹¹, di mana pendekatan dilakukan terhadap undang-undang yang berlaku terkait dengan SKMHT dan hak tanggungan. Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji aspek normatif dari SKMHT dan konsekuensi hukum apabila tidak diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan. Spesifikasi penelitian ini bersifat deskriptif analitis¹² untuk menggambarkan secara komprehensif akibat hukum dari penggunaan SKMHT yang tidak diikuti dengan pendaftaran hak tanggungan serta memberikan solusi berdasarkan data empiris yang didapatkan dari para pelaku dan praktisi hukum. Penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan data melalui data primer, dengan bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang terdiri atas peraturan perundang-undangan, risalah resmi, putusan pengadilan dan dokumen resmi Negara.¹³ Analisis Data Primer dari peraturan perundang-undangan akan dianalisis secara deskriptif normatif, yakni dengan

10 Tita Istiani and Mulyani Santoso, "Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank," *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024): 85–96, <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1700>.

11 Mustafa, *Metodologi Penelitian Hukum "Aplikasi Teknologi Dan Pendekatan Multidisiplin,"* vol. 16 (Purbalingga: Eureka Media Aksara, 2024). Halaman 190

12 Iman jalaludin Rifa'i et al., *Metodologi Penelitian Hukum*, 2023. Halaman 49.

13 Muhaimin, *Metode Penelitian Hukum, Sustainability (Switzerland)*, vol. 11 (Mataram: Mataram University Press, 2020)., Halaman 59

menjelaskan dan menginterpretasikan isi undang-undang serta bagaimana peraturan tersebut seharusnya diterapkan dalam konteks perlindungan kreditur.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hak jaminan umumnya diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (BW). Hak jaminan sangat penting, terutama ketika kekayaan debitur tidak cukup untuk membayar utangnya. Sesuai Pasal 1131 BW, kreditur berhak menerima pelunasan dari seluruh aset debitur. Jika terdapat lebih dari satu kreditur, urutan distribusi hasil penjualan ditentukan berdasarkan kedudukan hukum hak tagihan mereka. Tagihan yang diutamakan (tagihan preferen) akan dilunasi terlebih dahulu dari hasil eksekusi, sedangkan sisanya akan dibagikan kepada kreditur konkuren.¹⁴ Jika hak tanggungan tidak terbentuk, maka posisi kreditur hanya sebagai kreditur konkuren, yaitu kreditur yang tidak memiliki hak untuk dilunasi lebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya, dan piutang dari kreditur konkuren tidak dijamin oleh hak kebendaan. Kreditur konkuren juga memiliki hak dan posisi yang setara dengan kreditur lain, baik yang sudah ada maupun yang akan muncul di masa depan, setelah dikurangi dengan kewajiban pembayaran utang kepada para kreditur pemegang hak jaminan dan para kreditur dengan hak istimewa, berdasarkan proporsi besar piutang masing-masing kreditur konkuren (berbagi secara *pari passu pro rate parte*).¹⁵ Dengan posisi tersebut, kreditur konkuren tidak dapat mengeksekusi barang jaminan jika debitur wanprestasi atau cidera janji. Yang dapat dilakukan oleh kreditur konkuren dalam situasi wanprestasi atau cidera janji adalah melalui proses non-litigasi dan litigasi, dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, menyita barang jaminan, dan memperoleh putusan hakim yang memiliki kekuatan hukum tetap, yang menyatakan bahwa debitur tersebut wanprestasi atau cidera janji dan bahwa barang jaminan dapat dieksekusi melalui proses pelelangan. Kondisi ini akan merugikan kreditur dalam dunia perbankan. Oleh karena itu, lahirnya Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan perlindungan bagi kreditur sebagai kreditur preferen, yang dapat melakukan eksekusi langsung terhadap debitur yang wanprestasi atau cidera janji, sehingga mempercepat proses hukum yang biasanya panjang dan dianggap lebih efisien dari segi waktu.

SKMHT adalah surat kuasa khusus yang memberikan kekuatan kepada kreditur untuk mewakili debitur dalam membebaskan hak tanggungan pada jaminan berupa tanah. Hak Tanggungan tersebut baru berlaku setelah Kantor Pertanahan menyusun buku tanah Hak Tanggungan, yang dilakukan setelah PPAT mengirimkan APHT beserta dokumen lain yang dibutuhkan ke Kantor Pertanahan.¹⁶ SKMHT memiliki sifat kuasa mutlak, yaitu kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan tetap berlaku tanpa terkecuali, bahkan jika pemberi hak tanggungan meninggal dunia.¹⁷ Fungsi utamanya adalah memberi wewenang kepada kreditur atau wakilnya

¹⁴ Sri Y Wahyuni, Nurfaidah Said, and Marwah, "Perlindungan Hukum Bagi Pihak Debitur Dan Kreditur Baru Pada Proses Take Over Atas Roye HT-El Yang Dilakukan Oleh Kreditur Lama," *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023): 4397–4410, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>.

¹⁵ Rai Mantili, Putu Eka, and Trisna Dewi, "Perlindungan Kreditur Konkuren Dalam Hukum Kepailitan," *Jurnal Akses* 12, no. 2085 (2020): 99.

¹⁶ Shinta Pangesti and Prilly Priscilia Sahetapy, "Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020," *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 71–92, <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.216>.

¹⁷ Ana Silviana, "Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah)," *Diponegoro Private Law Review* 7, no. 1 (2020): 676, <http://lib.ui.ac.id/abstrakpdf.jspdetail?id=20199970>.

3 untuk membebankan hak tanggungan, yang secara prinsip memberikan hak istimewa bagi kreditur agar dapat menerima pelunasan terlebih dahulu jika seandainya terjadi wanprestasi. Secara umum, 17 pemberian hak tanggungan harus dilakukan secara langsung oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berwenang untuk membebankan hak tanggungan pada objek yang dijadikan jaminan. 44 Namun, jika pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir karena alasan tertentu, mereka dapat 4 memberikan kuasa kepada pihak lain untuk melakukan pemberian hak tanggungan dan menandatangani APHT. Dalam hal ini, pemberi hak tanggungan dapat menunjuk orang lain untuk melaksanakan SKMHT, yang didasarkan pada dua alasan: alasan subjektif dan objektif. Seperti 25 yang telah disebutkan sebelumnya, syarat objektif berhubungan dengan objek perjanjian, yaitu mencakup objek tertentu dan kausa yang halal. 3 18 Jika pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir 16 atau mengalami halangan, mereka dapat menunjuk pemegang hak tanggungan atau pihak lain sebagai kuasa untuk mewakilinya dalam proses pemberian tanggungan. Pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan ini akan dicatat dalam SKMHT.

2 Hal ini sebagaimana dituangkan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah dan benda-benda yang terkait menyatakan bahwa 5 SKMHT harus dibuat dalam bentuk akta notaris atau akta yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut: 1. Tidak boleh memuat kuasa untuk tindakan hukum lain selain pembebanan hak tanggungan; 2. Tidak boleh mencakup kuasa substitusi; dan 3. Harus mencantumkan secara jelas objek hak tanggungan, jumlah utang, nama dan identitas kreditur, serta nama dan identitas debitur jika debitur bukan pemberi hak tanggungan. 19

3 Untuk mencegah pemberian kuasa yang berkepanjangan dan demi kepastian hukum, 2 SKMHT memiliki batas waktu tertentu. Pasal 15 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menetapkan bahwa untuk tanah yang sudah terdaftar, SKMHT harus segera diikuti dengan pembuatan APHT dalam waktu 1 (satu) bulan sejak diberikan. Sementara itu, Pasal 15 ayat (4) 33 menyebutkan bahwa untuk tanah yang belum terdaftar, SKMHT wajib disertai dengan pembuatan 4 APHT dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak penerbitannya. Ketentuan terkait kredit tertentu diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 2017, yang menetapkan batas waktu penggunaan SKMHT untuk 31 menjamin pelunasan kredit tertentu dan menggantikan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1996.

2 Demikian pula, jika masa berlaku SKMHT telah berakhir sebagaimana diatur dalam Pasal 2 15 ayat (3), Pasal 15 ayat (4), atau waktu yang ditetapkan dalam Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, dan tidak dilanjutkan dengan pembuatan APHT serta pendaftaran hak 22 tanggungan di BPN, maka SKMHT menjadi batal demi hukum. Artinya, SKMHT tersebut tidak

¹⁸ Moses Nathanael and Benny Djaja, "Akibat Hukum Dari Perjanjian Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Back Date)," *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 2869–82, <https://learn-quantum.com/EDU/index.html%0Ahttp://publications.lib.chalmers.se/records/fulltext/245180/245180.pdf%0Ahttps://hdl.handle.net/20.500.12380/245180%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.jsames.2011.03.003%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.gr.2017.08.001%0Aht>t.

¹⁹ Hadi Setia Tunggal, *Undang-Undang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Perturan Pelaksananya* (Jakarta: Harvarindo, 2014).

2 dapat dijadikan dasar untuk pembuatan APHT. Dalam hukum Indonesia, suatu perjanjian dianggap batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat obyektif, yaitu berkaitan dengan suatu objek tertentu dan alasan yang sah, sesuai dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata). SKMHT yakni sebagai kuasa yang diberikan oleh debitur, harus mematuhi asas-asas perjanjian yang diatur dalam KUHPerdata. Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa keabsahan suatu perjanjian memerlukan kesepakatan dari kedua belah pihak, kecakapan bertindak, objek yang jelas, dan sebab yang sah. SKMHT merupakan bentuk perjanjian khusus yang melibatkan pemberian kuasa untuk mewakili debitur dalam pembebanan hak tanggungan. Selain itu, Pasal 1338 KUHPerdata menjelaskan bahwa kesepakatan yang sah berlaku sebagai hukum bagi para pihak yang terlibat, sehingga menekankan pentingnya keabsahan SKMHT agar dapat memberikan kekuatan hukum dalam proses APHT.

9
1
38
Ketentuan mengenai batas waktu untuk melaksanakan kewajiban yang bersifat imperatif harus dipatuhi. Jika batas waktu tersebut tidak dipenuhi, maka SKMHT akan batal secara hukum. Kata "wajib" yang bersifat imperatif ini menunjukkan bahwa ketentuan tersebut tidak bisa ditoleransi atau diabaikan.²⁰ Permasalahan yang muncul adalah, apakah dalam waktu tiga bulan pendaftaran tanah yang belum terdaftar dapat diselesaikan sesuai waktu yang ditetapkan. Kenyataannya, dalam praktik, proses pengurusan sertifikat tanah sering memakan waktu bertahun-tahun. Kantor Pertanahan yang memiliki wewenang dalam pendaftaran tanah sering lamban menangani proses ini, dengan alasan bahwa dokumen masih dalam tahap proses dan verifikasi, sehingga kita hanya bisa menunggu.

43
Dalam praktiknya, SKMHT yang masa berlakunya telah berakhir sering diperpanjang jika APHT belum selesai dibuat. Perpanjangan ini diperbolehkan dalam kondisi tertentu, seperti saat terjadi proses waris, roya, atau jika pendaftaran tanah belum rampung. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa kreditur tetap memiliki jaminan atas haknya hingga sertifikat tanah diterbitkan dan siap untuk didaftarkan dalam APHT. Namun, ketentuan mengenai perpanjangan ini tidak secara eksplisit diatur dalam UUHT, yang dapat menimbulkan masalah hukum terkait keabsahan perpanjangan SKMHT dalam praktik.²¹ Karena UUHT tidak mengatur secara eksplisit tentang perpanjangan SKMHT, keabsahan perpanjangan ini menjadi abu-abu. Tidak ada dasar hukum yang kuat untuk mendukung praktik ini. Kreditur yang mengandalkan SKMHT yang diperpanjang berisiko kehilangan jaminannya jika keabsahan perpanjangan dipertanyakan. Jika terjadi sengketa hukum, kreditur mungkin kesulitan membuktikan keabsahan SKMHT yang diperpanjang. Selain itu juga berpeluang untuk dapat disalahgunakan karena tidak ada kepastian hukum sehingga dalam praktik perpanjangan SKMHT yang tidak diatur secara eksplisit dapat disalahgunakan oleh pihak-pihak tertentu untuk kepentingan pribadi. Sebagai contoh, kreditur dapat menggunakan perpanjangan SKMHT untuk memperpanjang masa jaminannya tanpa alasan yang jelas. Dengan adanya hal tersebut Pemerintah perlu mempertimbangkan untuk merevisi UUHT agar mengatur secara eksplisit tentang perpanjangan SKMHT dan pada peraturan pelaksanaannya lembaga terkait

²⁰ Juli Asril, "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah," *Jurnal Ilmiah MEA* 4, no. 2 (2020): 492–510.

²¹ Pangesti and Sahetapy, *Op.Cit.* hlm 77"

36 seperti BPN dapat mengeluarkan pedoman praktik yang mengatur tentang perpanjangan SKMHT, termasuk syarat dan ketentuan yang harus dipenuhi. Dengan demikian, meskipun praktik perpanjangan SKMHT sering dilakukan, namun hal ini perlu dikaji lebih lanjut dari segi hukum. Pemerintah dan lembaga terkait perlu memberikan kepastian hukum yang jelas agar praktik perpanjangan SKMHT tidak menimbulkan masalah hukum di kemudian hari.

12 Keterlambatan SKMHT akan mengakibatkan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh pemberi dan penerima kuasa khusus yang tercantum dalam SKMHT menjadi tidak berlaku, termasuk janji-janji, utang piutang, dan objek hak tanggungan.²² Dengan kata lain, jika kreditur tidak segera mengesahkan APHT, maka haknya untuk mengeksekusi jaminan menjadi tidak sah secara hukum. Dalam kasus wanprestasi, kreditur hanya dapat menggunakan jalur hukum lainnya, seperti mediasi atau mengajukan gugatan, dan akan kehilangan hak untuk melelang jaminan. Dalam hal ini, jika debitur melakukan cidera janji, kreditur sebagai pemegang hak tanggungan tidak perlu mendapatkan persetujuan dari pemberi hak tanggungan, dan juga tidak perlu meminta penetapan dari pengadilan setempat untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan yang dijadikan jaminan utang. Pemegang hak tanggungan dapat langsung mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Lelang untuk melelang objek hak tanggungan tersebut.²³

2 Perbedaan batas waktu berlakunya SKMHT membawa konsekuensi hukum bagi penerima SKMHT. Jika SKMHT tidak segera diikuti dengan pembuatan APHT dan pendaftaran hak tanggungan di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT), maka kreditur tidak memiliki hak preferen dalam hal terjadi kredit macet. Berikut ini ilustratif yang dapat memperjelas bagaimana ketentuan terkait SKMHT dan APHT mempengaruhi pihak-pihak yang terlibat. Dari sudut pandang kreditur, hal ini menyebabkan tidak lahirnya sertifikat hak tanggungan yang mengakibatkan kreditur tidak bisa semerta-merta untuk mengeksekusi kepemilikan tanah yang dijaminakan sehingga merugikan kreditur, yang kehilangan prioritas dalam hal eksekusi aset jaminan jika terjadi wanprestasi oleh debitur.²⁴ Keterlambatan dalam pembuatan APHT menimbulkan risiko besar yaitu mengakibatkan kerugian finansial signifikan. Kreditur juga menghadapi masalah tidak terduga lainnya karena proses administrasi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) seringkali lambat, memperpanjang ketidakpastian hukum. Di sisi lain Debitur dapat memanfaatkan kelemahan ini untuk menghindari eksekusi dengan memindahkan atau menyembunyikan aset. Namun, mereka juga terhambat oleh kendala administratif, seperti pengurusan dokumen tanah yang lama, yang dapat menghambat pembuatan APHT meskipun mereka berniat memenuhi kewajiban.

13 Selain itu, penelitian ini juga mengevaluasi praktik perpanjangan SKMHT ketika batas waktunya telah berakhir tetapi APHT belum dilengkapi, yang sering terjadi dalam praktik.

²² Kasiani and Weppy Susetiyo, "Pengaturan Dan Kedudukan Debitur Wanprestasi Dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara Di Bawah Tangan," *Jurnal Supremasi Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 14, no. 1 (2024): 87–104.

²³ Murlyta Sukmawati Nevi, "Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Airlangga Development Journal* 3, no. 1 (2020): 54, <https://doi.org/10.20473/adj.v3i1.18153>.

²⁴ Isabella Dwinantya Chandra et al., "Kekuatan Mengikat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 303/PDT.G/2020/PN.KPG)" 6 (2022): 65–80.

Meskipun UUHT mengharuskan adanya APHT segera, SKMHT dapat diperpanjang dalam situasi tertentu, seperti ketika terjadi penurunan hak waris, proses roya, atau jika pendaftaran tanah masih dalam proses. Penelitian ini menekankan pentingnya kejelasan prosedur dan kepastian hukum dalam proses SKMHT dan APHT untuk melindungi hak-hak kreditur serta memastikan kepastian hukum dalam perjanjian kredit.

APHT yang disertai dengan pendaftaran di BPN memberikan kepastian hukum kepada kreditur atas hak tanggungan yang dimilikinya. Kekuatan hukum ini memberikan perlindungan bagi kreditur, debitur, serta pihak ketiga yang terkait.²⁵ Akta Pemberian Hak Tanggungan memiliki sifat eksekutorial, yang memungkinkan pelaksanaannya secara langsung tanpa perlu menunggu putusan pengadilan. Dalam konteks kredit perbankan, kepastian ini sangat krusial karena Hak Tanggungan memberikan hak istimewa kepada kreditur untuk melakukan eksekusi jaminan jika debitur wanprestasi. Perlindungan hukum ini penting bagi kreditur untuk memastikan adanya keadilan, kepastian, dan perlindungan hukum dalam proses lahirnya hak tanggungan, melalui pendaftaran yang memenuhi asas publikasi dan memberikan status sebagai kreditur preferen. Hal ini memudahkan kreditur dalam mengembalikan hak-haknya. Dengan demikian, hak-hak kreditur preferen dapat diterapkan jika terjadi kegagalan dalam pembayaran utang oleh debitur, melalui eksekusi terhadap objek jaminan, baik secara parate eksekusi maupun menggunakan title eksekutorial.²⁶ Oleh karena itu, APHT dan pendaftarannya di BPN menjadi tahapan krusial dalam melindungi hak kreditur.

Pembahasan ini menekankan bahwa SKMHT yang tidak diikuti dengan APHT akan batal demi hukum sesuai UUHT. SKMHT hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang tidak memberikan hak penuh kepada kreditur atas objek jaminan tanpa APHT yang disertai pendaftaran di BPN. Proses APHT dan sertifikasi hak tanggungan ini memberikan kepastian hukum dan kedudukan istimewa kepada kreditur dalam pelunasan utang jika terjadi wanprestasi. Apabila setelah dalam proses pembebanan hak tanggungan telah dipenuhi syarat, maka Akta Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan hukum yang akan melindungi debitur, kreditur dan pihak ketiga. Terutama dalam hal pelunasan piutang kreditur dimana kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan.²⁷ Untuk itu, penting bagi kreditur untuk memastikan bahwa SKMHT segera ditindaklanjuti dengan APHT untuk melindungi kepentingan hukum atas jaminan yang diberikan debitur. Jurnal ini menekankan pentingnya pemahaman yang baik terhadap mekanisme SKMHT dan APHT agar kreditur dapat mengeksekusi haknya dengan sah serta untuk menjaga kepastian hukum dalam perjanjian kredit berbasis hak tanggungan.

Untuk mengatasi permasalahan hukum yang muncul akibat tidak dipatuhinya batas waktu SKMHT, diperlukan reformasi regulasi yang lebih tegas. Pemerintah harus memperketat aturan mengenai batas waktu dengan memastikan bahwa lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan

²⁵ I Putu Agus Krisna Jayantara and Kadek Agus Sudiawan, "Kekuatan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Jurnal Kertha Semaya*, 12, no. 08 (2024): 1718–30.

²⁶ Piters Djajakustio, "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Batal Demi Hukum: Urgensi Dan Alternatif Membangun Konsep Baru Perlindungan Hukum Bagi Kreditur," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 25, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38539>.

²⁷ Yunita Deviani, "Kekuatan Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak," *Jurnal Notarius* 1, no. 1 (2022): 313.

55 Nasional (BPN), melaksanakan pengawasan yang lebih ketat dan konsisten terhadap pendaftaran hak tanggungan. Pengawasan ini dapat membantu mencegah pelanggaran batas waktu, memberikan kepastian hukum bagi kreditur, dan mengurangi risiko kerugian finansial akibat kelalaian administrasi.

Selain itu, solusi jangka panjang yang sangat diperlukan adalah penerapan sistem digital untuk pendaftaran hak tanggungan. Digitalisasi dapat mempercepat proses pendaftaran dan mengurangi ketergantungan pada birokrasi manual yang lambat, seperti yang sudah diimplementasikan di beberapa negara maju. Dengan sistem elektronik, waktu pemrosesan dapat dioptimalkan, dan status pendaftaran hak tanggungan dapat dipantau secara real-time, memberikan efisiensi dan kejelasan yang sangat dibutuhkan oleh kreditur dan debitur.

46 Lebih jauh, untuk memberikan perlindungan tambahan selama masa transisi antara penerbitan SKMHT dan pendaftaran APHT, kreditur disarankan membuat perjanjian pendukung, seperti escrow atau asuransi jaminan. Perjanjian ini dapat memastikan bahwa aset yang dijadikan jaminan tetap aman dan terlindungi hingga proses pendaftaran selesai. Pendekatan ini tidak hanya melindungi hak kreditur dari potensi kerugian tetapi juga memperkuat kepercayaan dalam sistem hukum jaminan tanah di Indonesia. Semua langkah ini bertujuan untuk menciptakan sistem yang lebih efisien, transparan, dan adil bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi berbasis hak tanggungan.

4. PENUTUP

24 Kesimpulan pembahasan ini menegaskan bahwa keberadaan SKMHT tanpa diikuti oleh APHT berisiko menurunkan posisi kreditur hanya menjadi kreditur konkuren, tanpa hak istimewa untuk melakukan eksekusi langsung terhadap jaminan jika debitur wanprestasi. SKMHT, meskipun dibuat secara autentik, tetap memerlukan pengesahan melalui APHT dan pendaftaran pada Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mengikat secara hukum. Jika tidak diikuti APHT dalam batas waktu yang ditetapkan, SKMHT dianggap batal demi hukum sesuai ketentuan Pasal 15 UUHT, yang berarti kreditur hanya dapat mengajukan gugatan atau upaya hukum alternatif yang berbiaya dan memakan waktu lebih lama. Selain itu, jurnal ini juga menggarisbawahi bahwa APHT yang telah didaftarkan di BPN memberikan kepastian hukum dan kekuatan eksekusi kepada kreditur sebagai kreditur preferen. Hak tanggungan ini memungkinkan kreditur untuk mengeksekusi jaminan secara langsung dalam hal wanprestasi, memberikan efisiensi waktu, serta perlindungan hukum yang lebih kuat dibanding posisi kreditur konkuren. Untuk itu, penting bagi kreditur untuk memastikan SKMHT segera dilanjutkan dengan APHT demi menjaga kepastian hukum dan kepentingan kreditur dalam perjanjian kredit. Jurnal ini menyoroti bahwa pemahaman yang baik mengenai prosedur SKMHT dan APHT sangat diperlukan untuk menghindari risiko hukum yang dapat merugikan kreditur serta untuk memastikan kedudukan kreditur tetap sebagai kreditur preferen yang diutamakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Asril, Juli. "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah." *Jurnal Ilmiah MEA* 4, no. 2 (2020): 492–510.
- Asuan, Asuan. "Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dalam Perjanjian Kredit." *Solusi*

- 19, no. 1 (2021): 50–66. <https://doi.org/10.36546/solusi.v19i1.329>.
- Chandra, Isabella Dwinantya, Program Studi, Magister Kenotariatan, and Fakultas Hukum. “Kekuatan Mengikat Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Notariil (Analisis Terhadap Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 303/PDT.G/2020/PN.KPG)” 6 (2022): 65–80.
- Deviani, Yunita. “Kekuatan Hukum Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Yang Penandatungannya Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak.” *Jurnal Notarius* 1, no. 1 (2022): 313.
- Djajakustio, Piters. “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Batal Demi Hukum: Urgensi Dan Alternatif Membangun Konsep Baru Perlindungan Hukum Bagi Kreditur.” *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 1 (2023): 25. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i1.38539>.
- Ghina, Rana Zahra, Mohammad Fajri Mekka Putra, and Aad Rusyad Nurdin. “Kekuatan Mengikat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Pengadilan No 23/Pdt/2017/PT YYS Juncto Putusan No. 771K/Pdt/2018.” *Indonesian Notary* 2, no. 31 (2020): 658. https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss2/31?utm_source=scholarhub.ui.ac.id%2Fnotary%2Fvol2%2Fiss2%2F31&utm_medium=PDF&utm_campaign=PDFCoverPages.
- Jayantara, I Putu Agus Krisna, and Kadek Agus Sudiawan. “Kekuatan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).” *Jurnal Kertha Semaya*, 12, no. 08 (2024): 1718–30.
- Kasiani, and Weppy Susetiyo. “Pengaturan Dan Kedudukan Debitur Wanprestasi Dalam Proses Eksekusi Penjualan Objek Hak Tanggungan Milik Pihak Ketiga Secara Di Bawah Tangan.” *Jurnal Supremasi Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum* 14, no. 1 (2024): 87–104.
- Mantili, Rai, Putu Eka, and Trisna Dewi. “Perlindungan Kreditur Konkuren Dalam Hukum Kepailitan.” *Jurnal Akses* 12, no. 2085 (2020): 99.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum. Sustainability (Switzerland)*. Vol. 11. Mataram: Mataram University Press, 2020.
- Mustafa. *Metodologi Penelitian Hukum “Aplikasi Teknologi Dan Pendekatan Multidisiplin.”* Vol. 16. Purbalingga: Eureka Media Aksara, 2024.
- Natania, Dwina, Lastuti Abubakar, and Nanda A. Lubis. “Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri Atr/Kbnp Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3, no. 2 (2020): 288. <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/227>.
- Nathanael, Moses, and Benny Djaja. “Akibat Hukum Dari Perjanjian Yang Dibuat Dengan Tanggal Mundur (Back Date).” *Unes Law Review* 6, no. 1 (2023): 2869–82. <https://learn-quantum.com/EDU/index.html%0Ahttp://publications.lib.chalmers.se/records/fulltext/245180/245180.pdf%0Ahttps://hdl.handle.net/20.500.12380/245180%0Ahttp://dx.doi.org/10.1016/j.jsames.2011.03.003%0Ahttps://doi.org/10.1016/j.gr.2017.08.001%0Aht>.
- Ni Made Seri Wahyuni Dewi, I Nyoman Putu Budiarta, and Ni Made Puspasutari Ujianti. “Perjanjian Kredit Bank Dalam Hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tidak Diikuti Dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.” *Jurnal Interpretasi Hukum* 3, no. 1 (2022): 188–92. <https://doi.org/10.22225/juinhum.3.1.4742.188-192>.
- Pangesti, Shinta, and Prilly Priscilia Sahetapy. “Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum Dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020.” *Tunas Agraria* 6, no. 2 (2023): 71–92. <https://doi.org/10.31292/jta.v6i2.216>.
- Paramita, Arina Ratna, and Djumadi Purwoatmodjo. “Analysis Legalitas Akta Surat Kuasa

- Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris Dan Pengaruhnya Terhadap Perlindungan Bagi Kreditur.” *Notarius* 15, no. 2 (2022): 803–17. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.42672>.
- Rifa’i, Iman jalaludin, Ady Purwoto, Marina Ramadhani, Muksalmina, muhammad taufik Rusydi, nasruddin khalil Harahap, and Ibnu Mardiyanto. *Metodologi Penelitian Hukum*, 2023.
- Silviana, Ana. “Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Pemberian Hak Tanggungan (Studi Perspektif UU No.4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah).” *Diponegoro Private Law Review* 7, no. 1 (2020): 668–79. <http://lib.ui.ac.id/abstrakpdf.jspdetail?id=20199970>.
- Subhan, Muhammad, Bruce Anzward, and Roziqin. “Kepastian Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Akibat Keterlambatan Menerbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan.” *Jurnal De Facto* 7, no. 1 (2020): 23–37.
- Sukmawati Nevi, Murlyta. “Personal Guarante Terhadap Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan.” *Airlangga Development Journal* 3, no. 1 (2020): 54. <https://doi.org/10.20473/adj.v3i1.18153>.
- Tita Istiani, and Mulyani Santoso. “Tanggung Jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Terhadap Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik Dalam Perjanjian Kredit Bank.” *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024): 85–96. <https://doi.org/10.56444/aktanotaris.v3i1.1700>.
- Tunggal, Hadi Setia. *Undang-Undang Hak Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah Dan Perturan Pelaksananya*. Jakarta: Harvarindo, 2014.
- Utami, Mieke Aprilia, Amelia Rachman, and Riaddah. “Fungsi Dan Kedudukan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris.” *Jurnal Sagacious* 6, no. 2 (2020): 1–14. <https://rumahjurnal.net/sagacious/article/view/931>.
- Wahyuni, Sri Y, Nurfaidah Said, and Marwah. “Perlindungan Hukum Bagi Pihak Debitor Dan Kreditur Baru Pada Proses Take Over Atas Roye HT-El Yang Dilakukan Oleh Kreditur Lama.” *UNES Law Review* 5, no. 4 (2023): 4397–4410. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v5i4>.
- Wiyono, Agus. “Kedudukan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Terlambat Didaftarkan.” *Jurtama* 1, no. 1 (2019): 25–36. <https://doi.org/10.31090/jurtama.v1i1.802>.