

Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Baru Terhadap Berakhirnya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 Pada Pt. Bank Xyz

Tri Budhi Marthadiningsih* , Zulfikar

Universitas Esa Unggul, Indonesia

Email: dins1403@student.esaunggul.ac.id* , zulfikar.judge@esaunggul.ac.id

Keywords:	Abstract
<i>Mortgage Rights; Deed of Power of Attorney to Impose Mortgage Rights; Preferential Creditor; Legal Protection; Expiry of SKMHT.</i>	<i>National economic development requires adequate financial support, one of which is through bank credit facilities. Credit is an important instrument in supporting the economic activities of the community and business entities, so legal certainty is needed in the relationship between creditors and debtors. Mortgage Rights provide a preferential position to creditors, but their installation depends on a Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights which has a time limit of 1 month. This study examines the legal protection for new creditors when the SKMHT expires by law before the APHT is made. Using a normative juridical method, the study found that delays in name transfers, changes in transaction values, and conversion of electronic certificates often cause SKMHT to expire. A case study on Credit Agreement Number 10 (ten) of 2023 at Bank XYZ shows that the SKMHT expired in May 2025 when the certificate name transfer was only completed in September 2025, while the debtor's domicile is abroad and the credit quality at Bank XYZ is currently at Class 5 or bad quality due to 28 (twenty-eight) months of arrears. As a result, Bank XYZ lost its preferential rights and became only a concurrent creditor. This study recommends a re-evaluation of the SKMHT timeframe and the mechanism for extending power of attorney for debtors who are unable to attend.</i>
Kata Kunci:	Abstrak
Hak Tanggungan; Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan; Kreditur Preferen; Perlindungan Hukum; Kadaluarsa SKMH.	Pembangunan ekonomi nasional memerlukan dukungan pembiayaan yang memadai, salah satunya melalui fasilitas kredit perbankan. Kredit menjadi instrumen penting dalam mendukung kegiatan ekonomi masyarakat maupun badan usaha sehingga diperlukan kepastian hukum dalam hubungan antara kreditur dan debitur. Hak Tanggungan memberikan kedudukan preferen kepada kreditur, namun pemasangannya bergantung pada Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang memiliki batas waktu 1 bulan. Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur baru ketika SKMHT berakhir demi hukum sebelum APHT dibuat. Dengan metode yuridis normatif, penelitian menemukan bahwa keterlambatan balik nama, perubahan nilai transaksi, dan konversi sertifikat elektronik sering menyebabkan SKMHT kadaluarsa. Studi kasus pada Perjanjian Kredit Nomor 10 (sepuluh) Tahun 2023 di Bank XYZ menunjukkan SKMHT Mei 2025 daluarsa saat balik nama sertifikat baru selesai pada September 2025, sementara domisili debitur berada di luar negeri dan kualitas kredit pada Bank XYZ saat ini sudah pada kualitas Kolek 5 atau macet karena sudah menunggak 28 (dua puluh delapan) bulan. Akibatnya Bank XYZ kehilangan hak preferen dan hanya menjadi kreditur konkuren. Penelitian ini merekomendasikan evaluasi ulang jangka waktu SKMHT

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi nasional memerlukan dukungan pembiayaan yang memadai, salah satunya melalui fasilitas kredit perbankan. Kredit menjadi instrumen penting dalam mendukung kegiatan ekonomi masyarakat maupun badan usaha sehingga diperlukan kepastian hukum dalam hubungan antara kreditur dan debitur. Seiring meningkatnya kegiatan pembangunan, kebutuhan akan dana juga semakin besar dan sebagian besar dipenuhi melalui kegiatan perkreditan (Sutedi, 2018)

Menurut (Hermansyah, 2020) fungsi utama perbankan adalah menghimpun dana dari masyarakat dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau pembiayaan sebagai pelaksanaan fungsi intermediasi. (I. G. H. Kurniawan et al., 2025) menjelaskan bahwa penguatan sistem pengawasan perbankan merupakan bagian penting dalam menjaga stabilitas industri perbankan. Keberadaan mekanisme pengawasan dan perlindungan dalam sektor perbankan diperlukan untuk memastikan kegiatan usaha bank berjalan sesuai prinsip kehati-hatian serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan dalam hubungan perbankan. Hal ini sejalan dengan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan yang menyatakan bahwa bank merupakan badan usaha yang menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kembali dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya untuk meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.

Dalam perspektif negara hukum (*rechtstaat*), setiap hubungan hukum harus didasarkan pada aturan yang memberikan kepastian, perlindungan, dan keseimbangan hak serta kewajiban para pihak. Konsep negara hukum menempatkan hukum sebagai dasar pembatasan kekuasaan dan tindakan subjek hukum agar tidak terjadi tindakan yang bersifat sewenang-wenang (*machtsstaat*). Dalam hubungan kredit perbankan, prinsip tersebut tercermin melalui keberadaan lembaga jaminan yang mengatur secara jelas kedudukan kreditur dan debitur, termasuk mekanisme perlindungan apabila terjadi wanprestasi.

Penerapan prinsip *due process of law* juga menghendaki bahwa setiap tindakan hukum yang mempengaruhi hak seseorang harus dilakukan berdasarkan prosedur yang sah dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks Hak Tanggungan, prosedur pembebanan melalui SKMHT, APHT, dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan merupakan bentuk jaminan kepastian hukum agar hak kreditur maupun debitur terlindungi secara seimbang. Selain itu, prinsip keseimbangan (*check and balances*) tercermin melalui pengaturan hubungan antara kreditur, debitur, Notaris/PPAT, dan lembaga pertanahan dalam proses pembentukan Hak Tanggungan, sehingga tidak terdapat pihak yang memiliki kedudukan mutlak tanpa batas.

Salah satu bentuk perlindungan hukum tersebut diwujudkan melalui lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan kebendaan atas tanah. Menurut Sutedi (2023), Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum kepada kreditur dalam memperoleh pelunasan piutangnya apabila debitur wanprestasi serta memberikan kedudukan yang

diutamakan (preferen) dibandingkan kreditur lainnya. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan berlandaskan Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Sebagai hak jaminan kebendaan, Hak Tanggungan memiliki karakteristik *droit de suite* (hak mengikuti objek jaminan) dan *droit de preference* (hak untuk didahulukan dalam pelunasan piutang), sehingga memberikan kedudukan hukum yang lebih kuat kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan dibandingkan kreditur konkuren (Satrio, 2020)

Dalam praktik perbankan, pembebanan Hak Tanggungan tidak selalu dapat dilakukan bersamaan dengan perjanjian kredit (Wangsawidjaja, 2020). Untuk mengakomodasi kondisi tersebut, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), yaitu kuasa yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan kepada penerima kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun, SKMHT memiliki batas waktu keberlakuan. Berdasarkan Pasal 15 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan, SKMHT atas hak atas tanah yang telah terdaftar wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT paling lambat satu bulan sejak penandatanganannya. Ketentuan tersebut berpotensi menimbulkan permasalahan hukum, terutama dalam transaksi *take over* kredit yang sering mengalami keterlambatan akibat proses administrasi, seperti penyelesaian Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), maupun konversi sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik.

Permasalahan tersebut terjadi dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 pada PT Bank XYZ. Pada Oktober 2023, PT Bank XYZ memberikan fasilitas kredit *take over* dengan pengikatan awal berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), perjanjian kredit, dan SKMHT. Namun, proses peralihan hak dari PPJB menjadi Akta Jual Beli mengalami keterlambatan hingga September 2025 akibat belum disetorkannya PPh dan BPHTB oleh notaris, perubahan nilai transaksi, serta proses konversi sertifikat menjadi sertifikat elektronik. Sementara itu, SKMHT terakhir ditandatangani pada Mei 2025 sehingga tidak dapat ditingkatkan menjadi APHT dalam jangka waktu yang ditentukan. Akibatnya, PT Bank XYZ sebagai kreditur baru belum memperoleh Hak Tanggungan sehingga kehilangan kedudukan sebagai kreditur preferen atas objek jaminan dan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren. Kondisi tersebut menimbulkan persoalan mengenai kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur baru ketika SKMHT berakhir sebelum APHT dapat dibuat.

Kebaruan (*novelty*) penelitian ini terletak pada analisis kedudukan dan perlindungan hukum kreditur baru pada transaksi kredit *take over* ketika SKMHT berakhir sebelum dilakukan penandatanganan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan. Berbeda dengan penelitian sebelumnya yang umumnya membahas fungsi SKMHT, akibat hukum berakhirnya SKMHT, atau perlindungan kreditur pemegang Hak Tanggungan, penelitian ini secara khusus mengkaji risiko hukum yang dihadapi bank sebagai kreditur baru yang telah memberikan fasilitas kredit, tetapi belum memperoleh kedudukan sebagai kreditur preferen akibat kegagalan penyempurnaan pengikatan jaminan.

Penelitian ini juga memberikan analisis mengenai bentuk perlindungan hukum yang masih dapat digunakan kreditur setelah kehilangan hak preferen, yaitu melalui hubungan kontraktual dalam perjanjian kredit dan upaya hukum terhadap debitur wanprestasi. Dengan demikian, penelitian ini menunjukkan adanya pergeseran karakter perlindungan hukum dari perlindungan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) menjadi perlindungan berdasarkan hubungan perikatan (*persoonlijke rechtsverhouding*) ketika Hak Tanggungan belum lahir.

Tujuan penelitian ini adalah untuk menganalisis perlindungan hukum bagi kreditur baru terhadap berakhirnya SKMHT berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 pada PT Bank XYZ serta mengidentifikasi bentuk perlindungan hukum yang masih dapat diperoleh setelah kehilangan hak preferen. Penelitian ini diharapkan memberikan manfaat teoritis berupa pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum jaminan dan hukum perbankan, serta memberikan manfaat praktis bagi lembaga perbankan dalam mengelola risiko hukum terkait penggunaan SKMHT dan bagi pembuat kebijakan dalam mengevaluasi ketentuan mengenai jangka waktu SKMHT.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mengkaji perlindungan hukum bagi kreditur baru terhadap berakhirnya SKMHT berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 pada PT Bank XYZ.

METODE

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini digunakan karena permasalahan mengenai kadaluarsa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan perlindungan kreditur preferen akan dikaji berdasarkan peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, dan doktrin hukum yang berlaku, tanpa melakukan penelitian lapangan terhadap responden.

2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menganalisis dan mensinkronisasi ketentuan mengenai jangka waktu Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan kedudukan kreditur preferen dalam UUPA No.5/1960, PP No.18/2021 tentang Hak Atas Tanah, serta PMNA/KBPN No.3/1997. Pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis peristiwa hukum konkret terkait kadaluarsa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit No.10/2023 di Bank XYZ, sehingga dapat diketahui akibat hukum yang timbul serta perlindungan hukum bagi kreditur baru akibat berakhirnya kuasa demi hukum sebelum Akta Pemberian Hak Tanggungan dibuat.

3. Sumber Bahan Hukum

Sumber bahan hukum dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer adalah materi hukum yang berasal dari peraturan

- perundang-undangan yang berlaku.
- b. Bahan hukum sekunder adalah materi hukum yang terdiri dari publikasi ilmiah seperti buku, jurnal hukum, pemikiran para pakar hukum (doktrin), perkara-perkara hukum.
 - c. Bahan hukum tersier merupakan bahan-bahan hukum penunjang yang berperan sebagai penjelas atau pemberi arahan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya ensiklopedia di bidang hukum, dan indeks pada majalah-majalah hukum, buku-buku mengenai hukum.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum bagi PT Bank XYZ Akibat Belum Dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan

Perlindungan hukum bagi kreditur dalam hubungan pemberian kredit pada dasarnya diwujudkan melalui lembaga jaminan kebendaan yang memberikan kepastian hukum atas pelunasan piutang apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, lembaga jaminan tersebut adalah Hak Tanggungan yang keberadaannya merupakan amanat Pasal 51 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Amanat tersebut kemudian direalisasikan melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), yang sekaligus mencabut ketentuan mengenai *Hypotheek* dan *Credietverband* sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 29 UUHT (Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997, 1997; Peraturan Menteri Nomor 14 Tahun 2004, 2004; Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, 2021; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, 1997).

Keberadaan Hak Tanggungan merupakan bentuk perlindungan hukum yang bersifat kebendaan (*zakelijke zekerheid*) karena memberikan kepastian mengenai pelunasan piutang melalui objek jaminan tertentu. Menurut (Paramita & Purwoatmodjo, 2022) hukum jaminan mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan yang memberikan hak kepada kreditur untuk memperoleh pelunasan piutangnya dari objek jaminan apabila debitur melakukan wanprestasi. Dengan demikian, Hak Tanggungan tidak hanya berfungsi sebagai sarana pengamanan kredit, tetapi juga memberikan kepastian hukum bagi kreditur dalam pelaksanaan haknya.

Perlindungan hukum yang diberikan oleh Hak Tanggungan berbeda dengan jaminan perorangan karena melahirkan hak kebendaan yang mempunyai sifat *droit de preference* dan *droit de suite*. Menurut J. Satrio (2020), *droit de preference* memberikan hak kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya lebih dahulu dibandingkan kreditur lainnya, sedangkan *droit de suite* memberikan kewenangan kepada kreditur untuk tetap menuntut objek jaminan meskipun telah beralih kepada pihak lain. Kedua karakteristik tersebut menempatkan kreditur pemegang Hak Tanggungan pada kedudukan yang lebih kuat dibandingkan kreditur konkuren sehingga memberikan kepastian hukum dalam penyelesaian utang apabila debitur cidera janji.

Meskipun demikian, *dalam praktik pemberian kredit, pembebanan Hak Tanggungan tidak selalu dapat dilakukan bersamaan dengan penandatanganan perjanjian kredit. Kondisi ini umumnya terjadi apabila objek jaminan masih dalam proses peralihan hak, balik nama sertifikat, atau penyelesaian persyaratan administratif lainnya.* Untuk mengakomodasi keadaan tersebut, UUHT mengenal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagaimana diatur dalam Pasal 15.

Menurut Adrian Sutedi (2023), SKMHT merupakan instrumen hukum yang bersifat sementara dan hanya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Dengan demikian, SKMHT tidak melahirkan Hak Tanggungan maupun hak kebendaan atas objek jaminan. Hak Tanggungan baru lahir setelah dibuat APHT oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 13 ayat (1) UUHT. (Adjie, 2019) menjelaskan bahwa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) memiliki sifat khusus karena hanya berfungsi sebagai dasar pemberian kewenangan kepada pihak penerima kuasa untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan. SKMHT tidak dapat dipersamakan dengan Hak Tanggungan karena belum memberikan kedudukan sebagai kreditur pemegang hak jaminan kebendaan. Oleh karena itu, keberadaan SKMHT harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan agar kreditur memperoleh perlindungan hukum berupa hak preferen terhadap objek jaminan.

Keabsahan SKMHT merupakan syarat penting bagi pembentukan Hak Tanggungan. Pasal 15 ayat (1) UUHT menentukan bahwa SKMHT wajib dibuat dalam bentuk akta autentik oleh Notaris atau PPAT, tidak boleh memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum selain membebankan Hak Tanggungan, tidak boleh memuat kuasa substitusi, serta harus mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang yang dijamin, dan identitas para pihak. (Tjia & Tan, 2022) menjelaskan bahwa SKMHT yang dibuat oleh Notaris harus memenuhi ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan SKMHT yang dibuat oleh PPAT harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Oleh karena itu, pemenuhan persyaratan formal tersebut menjadi dasar bagi sahnya SKMHT sebagai landasan pembuatan APHT.

Selain harus memenuhi syarat formal, SKMHT juga dibatasi oleh jangka waktu keberlakuannya. Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUHT, SKMHT atas hak atas tanah yang telah terdaftar wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT paling lambat satu bulan sejak tanggal pemberian kuasa, sedangkan terhadap hak atas tanah yang belum terdaftar jangka waktunya paling lama tiga bulan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (4) UUHT. Apabila dalam jangka waktu tersebut APHT tidak dibuat, maka berdasarkan Pasal 15 ayat (6) UUHT, SKMHT batal demi hukum sehingga tidak lagi mempunyai kekuatan sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan.

Ketentuan mengenai jangka waktu tersebut menunjukkan bahwa pembentuk undang-undang menghendaki agar SKMHT hanya digunakan sebagai instrumen sementara, bukan sebagai pengganti APHT. Hal ini bertujuan memberikan kepastian hukum baik bagi kreditur maupun debitur, sekaligus mendorong agar pembebanan Hak

Tanggungan segera disempurnakan melalui pendaftaran. (Paramita & Purwoatmodjo, 2022) menegaskan bahwa *SKMHT yang tidak ditindaklanjuti dengan APHT dalam jangka waktu yang ditentukan kehilangan kekuatannya sehingga tidak dapat digunakan sebagai dasar lahirnya Hak Tanggungan*.

Dengan demikian, perlindungan hukum yang diberikan oleh SKMHT berbeda dengan perlindungan hukum yang diberikan oleh Hak Tanggungan. SKMHT hanya memberikan hubungan hukum yang bersifat pemberian kuasa (*volmacht*), sedangkan Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum yang bersifat kebendaan karena melahirkan hak preferen dan kewenangan melakukan *parate executie* sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT. *Selama APHT belum dibuat dan Hak Tanggungan belum didaftarkan, kreditur belum memperoleh kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan sehingga belum memiliki hak preferen maupun hak eksekutorial terhadap objek jaminan*.

Oleh karena itu, keberadaan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan merupakan tahapan yang menentukan lahirnya perlindungan hukum bagi kreditur. SKMHT hanya berfungsi sebagai instrumen pendahuluan yang memberikan kewenangan untuk membebaskan Hak Tanggungan, sedangkan perlindungan hukum yang sesungguhnya baru lahir setelah seluruh tahapan pembebanan Hak Tanggungan dipenuhi sesuai ketentuan UUHT. Dengan demikian, kepastian hukum bagi kreditur tidak bergantung pada keberadaan SKMHT semata, melainkan pada keberhasilan penyempurnaan pembebanan Hak Tanggungan melalui APHT dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan.

Analisis Kasus Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 pada PT Bank XYZ

Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 pada PT Bank XYZ merupakan transaksi take over kredit yang menggunakan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai instrumen awal pengikatan jaminan. Penggunaan SKMHT dalam transaksi tersebut pada dasarnya telah sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), mengingat pada saat perjanjian kredit ditandatangani proses peralihan hak atas tanah belum selesai sehingga Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) belum dapat dibuat. Dalam praktik perbankan, penggunaan SKMHT pada kondisi demikian merupakan mekanisme yang lazim untuk menjamin agar pembebanan Hak Tanggungan tetap dapat dilakukan setelah seluruh persyaratan administrasi pertanahan terpenuhi.

Namun demikian, penggunaan SKMHT hanya memberikan perlindungan hukum yang bersifat sementara. Berdasarkan Pasal 15 ayat (3) UUHT, SKMHT atas hak atas tanah yang telah terdaftar wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan APHT paling lambat satu bulan sejak tanggal pemberian kuasa. Ketentuan tersebut bersifat memaksa (*dwingend recht*) sehingga tidak dapat dikesampingkan oleh para pihak melalui perjanjian. Apabila APHT tidak dibuat dalam jangka waktu tersebut, maka berdasarkan Pasal 15 ayat (6) UUHT, SKMHT batal demi hukum dan tidak lagi mempunyai kekuatan sebagai dasar pembebanan Hak Tanggungan.

Dalam perkara ini, PT Bank XYZ memberikan fasilitas kredit *take over* pada Oktober 2023 dengan pengikatan awal berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), perjanjian kredit, dan SKMHT. Akan tetapi, proses peralihan hak dari PPJB menjadi Akta Jual Beli mengalami keterlambatan hingga September 2025. Keterlambatan tersebut

disebabkan oleh belum disetorkannya Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) oleh notaris, perubahan nilai transaksi, serta proses konversi sertifikat tanah dari sertifikat analog menjadi sertifikat elektronik. Akibatnya, APHT tidak dapat segera dibuat karena belum terpenuhinya persyaratan administratif yang menjadi dasar pembebanan Hak Tanggungan.

Dari sudut pandang hukum pertanahan, keterlambatan tersebut berimplikasi langsung terhadap kedudukan hukum PT Bank XYZ sebagai kreditur. Meskipun para pihak telah menandatangani SKMHT, instrumen tersebut tidak melahirkan Hak Tanggungan. Sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi (2023), SKMHT hanya memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan, sedangkan Hak Tanggungan baru lahir setelah dibuat APHT oleh PPAT dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Dengan demikian, keberadaan SKMHT tidak dapat disamakan dengan keberadaan Hak Tanggungan karena tidak memberikan hak kebendaan kepada kreditur.

Hal tersebut sejalan dengan Pasal 10 ayat (1) jo. Pasal 13 ayat (1) UUHT yang menentukan bahwa pembebanan Hak Tanggungan dilakukan dengan APHT yang dibuat oleh PPAT dan Hak Tanggungan lahir sejak tanggal pencatatannya dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, *selama APHT belum dibuat dan belum didaftarkan, PT Bank XYZ belum memperoleh kedudukan sebagai pemegang Hak Tanggungan. Kondisi tersebut menyebabkan bank belum memiliki hak preferen maupun kewenangan melakukan parate executie sebagaimana diatur dalam Pasal 6 UUHT.*

Menurut (Soebagio & M.S., 2025) perlindungan hukum yang bersifat kebendaan baru lahir setelah seluruh tahapan pembebanan Hak Tanggungan selesai dilaksanakan, yaitu pembuatan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan. Sebelum tahapan tersebut dipenuhi, hubungan hukum antara bank dan debitur hanya didasarkan pada perjanjian kredit sehingga belum memberikan kedudukan istimewa kepada kreditur terhadap objek jaminan. Pendapat tersebut menunjukkan bahwa keberadaan SKMHT semata belum cukup untuk memberikan perlindungan hukum sebagaimana yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan.

Apabila dikaitkan dengan fakta hukum dalam penelitian ini, berakhirnya masa berlaku SKMHT mengakibatkan PT Bank XYZ kehilangan dasar hukum untuk membentuk Hak Tanggungan melalui APHT. Dengan batalnya SKMHT demi hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (6) UUHT, pembebanan Hak Tanggungan tidak dapat lagi dilakukan berdasarkan SKMHT tersebut. Konsekuensinya, PT Bank XYZ tidak memperoleh hak jaminan kebendaan atas objek yang dijaminakan meskipun perjanjian kredit tetap mengikat para pihak.

Dari perspektif hukum perdata, kedudukan PT Bank XYZ dalam keadaan tersebut kembali pada ketentuan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan umum bagi seluruh krediturnya. Akibatnya, PT Bank XYZ hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang tidak mempunyai hak untuk didahulukan dibandingkan kreditur lainnya. Berbeda halnya apabila Hak Tanggungan telah lahir, bank akan

memperoleh kedudukan sebagai kreditur preferen dan bahkan sebagai kreditur separatis apabila debitur dinyatakan pailit.

Menurut J. Satrio (2020), hak preferen merupakan konsekuensi hukum dari lahirnya hak jaminan kebendaan. Oleh karena itu, selama Hak Tanggungan belum lahir, kreditur tidak dapat menuntut hak yang hanya diberikan kepada pemegang Hak Tanggungan. Dalam konteks penelitian ini, belum ditandatanganinya APHT menyebabkan PT Bank XYZ tidak memperoleh perlindungan hukum berupa hak preferen, hak mengikuti objek jaminan (*droit de suite*), maupun hak untuk melakukan eksekusi langsung (*parate executie*).

Selain berdampak terhadap kedudukan hukum bank, keterlambatan pembentukan Hak Tanggungan juga menunjukkan adanya kelemahan dalam pengelolaan risiko hukum pada proses *take over* kredit. Meskipun hambatan administrasi berupa penyelesaian PPh, BPHTB, perubahan nilai transaksi, dan konversi sertifikat elektronik berada di luar kendali langsung bank, lembaga perbankan tetap berkewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) dalam setiap tahapan pemberian kredit. Salah satu bentuk penerapan prinsip tersebut adalah melakukan pemantauan secara berkala terhadap jangka waktu berlakunya SKMHT dan memastikan seluruh persyaratan pembentukan Hak Tanggungan dapat diselesaikan sebelum jangka waktu yang ditentukan dalam UUHT berakhir.

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan UUHT dan fakta hukum dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023, dapat dianalisis bahwa penyebab utama tidak lahirnya Hak Tanggungan bukan terletak pada tidak sahnya perjanjian kredit maupun SKMHT, melainkan karena tidak terpenuhinya tahapan pembebanan Hak Tanggungan dalam jangka waktu yang ditentukan oleh undang-undang. Akibat hukumnya, PT Bank XYZ tidak memperoleh perlindungan hukum yang bersifat kebendaan sebagai pemegang Hak Tanggungan, melainkan hanya memiliki hubungan hukum yang bersumber pada perjanjian kredit sebagai kreditur konkuren.

Bentuk Perlindungan Hukum bagi PT Bank XYZ Setelah Berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

a. Perlindungan Hukum Berdasarkan Hubungan Kontraktual

Berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) karena tidak ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sesuai jangka waktu Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menyebabkan PT Bank XYZ belum memperoleh perlindungan hukum yang bersifat kebendaan. Akibatnya, bank belum berkedudukan sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan yang memiliki hak preferen, hak mengikuti objek jaminan (*droit de suite*), dan kewenangan eksekusi langsung (*parate executie*) berdasarkan Pasal 6 UUHT.

Meskipun demikian, berakhirnya SKMHT tidak menghapus hubungan hukum antara PT Bank XYZ dan debitur. Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 tetap berlaku dan mengikat para pihak berdasarkan asas *pacta sunt servanda* sebagaimana Pasal 1338 KUHPerdata. Dengan demikian, debitur tetap memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi berupa pembayaran utang sesuai dengan perjanjian kredit yang telah disepakati.

Menurut (Miru & Pati, 2008) perjanjian melahirkan hubungan hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak. Oleh karena itu, tidak terbentuknya Hak Tanggungan tidak menyebabkan perjanjian kredit menjadi batal, tetapi mengakibatkan kedudukan kreditur menjadi lebih lemah karena kehilangan perlindungan berupa jaminan kebendaan. Berdasarkan Pasal 1237 KUHPerdata yang berbunyi ***“Dalam hal adanya perikatan untuk memberikan suatu kebendaan itu semenjak perikatan dilahirkan adalah tanggungan kreditor. Jika debitur lalau akan menyerahkannya, maka semenjak saat kelalaian, kebendaan adalah atas tanggungannya.”***

Pasal ini tampaknya menerangkan tentang pengalihan risiko dan membebankan risiko kepada kreditor sejak lahirnya perikatan. Akan tetapi, kalau ketentuan ini diterapkan untuk semua jenis perjanjian, maka bertentangan dengan beberapa ketentuan lainnya karena secara umum ketentuan tentang risiko membebankan risiko kepada pemilik barang, sedangkan ketentuan di atas membebankan risiko bukan kepada pemilik barang karena barang tersebut belum diserahkan, tetapi baru dijanjikan untuk diserahkan, jadi hak milik belum beralih karena beralihnya hak milik atas sesuatu benda tergantung pada penyerahannya.

Perlindungan yang dimiliki PT Bank XYZ dalam kondisi tersebut bersifat obligatoir, yaitu hak untuk menuntut pemenuhan kewajiban debitur berdasarkan hubungan kontraktual, bukan hak untuk memperoleh pelunasan terlebih dahulu dari objek jaminan. (A. Kurniawan & Hidayat, 2025) juga menjelaskan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditur sangat bergantung pada terpenuhinya proses pembebanan dan pendaftaran Hak Tanggungan. Apabila Hak Tanggungan belum didaftarkan, kreditur belum memperoleh kedudukan sebagai pemegang hak jaminan kebendaan yang memiliki hak preferen terhadap objek jaminan. Dalam kondisi tersebut, kreditur hanya memiliki perlindungan berdasarkan hubungan kontraktual dengan debitur, sehingga kedudukannya menjadi setara dengan kreditur konkuren dalam hal terjadi wanprestasi.

Apabila debitur melakukan wanprestasi, PT Bank XYZ tetap dapat melakukan upaya hukum melalui pemberian somasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdata dan, apabila kewajiban tetap tidak dipenuhi, mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Namun, berbeda dengan kreditur pemegang Hak Tanggungan yang dapat menggunakan mekanisme *parate executie*, PT Bank XYZ harus menempuh proses gugatan perdata untuk memperoleh pemenuhan haknya. Proses tersebut membutuhkan pembuktian mengenai adanya perjanjian, kewajiban debitur, dan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian (Soebagio dan M.S., 2025; Paramita dan Purwoatmodjo, 2022).

Selain upaya hukum tersebut, PT Bank XYZ masih dapat melakukan langkah preventif dengan meminta pembentukan kembali SKMHT apabila secara hukum memungkinkan dan segera menindaklanjutinya dengan pembuatan APHT setelah persyaratan administrasi terpenuhi. Namun, pelaksanaan pembebanan Hak Tanggungan tetap harus memenuhi prinsip kesepakatan para pihak sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata, sehingga bank tidak dapat secara sepihak membentuk Hak Tanggungan tanpa adanya persetujuan debitur.

Dengan demikian, berakhirnya SKMHT dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023 tidak menghilangkan seluruh perlindungan hukum bagi PT Bank XYZ, tetapi

mengubah bentuk perlindungan tersebut. Bank tetap memiliki hak tagih berdasarkan perjanjian kredit, namun belum memperoleh perlindungan kebendaan berupa hak preferen dan kewenangan eksekutorial. Perlindungan tersebut baru lahir setelah APHT dibuat dan Hak Tanggungan didaftarkan sesuai ketentuan UUHT.

Kondisi tersebut menunjukkan penerapan prinsip negara hukum (*rechtstaat*) dalam hukum jaminan, yaitu bahwa setiap pembentukan hak kebendaan harus dilakukan melalui prosedur hukum yang telah ditentukan. Ketentuan mengenai batas waktu SKMHT merupakan bentuk kepastian hukum sekaligus menjaga keseimbangan perlindungan antara kreditur dan debitur.

b. Upaya Hukum PT Bank XYZ terhadap Debitur Wanprestasi

Apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya dalam Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023, PT Bank XYZ dapat menempuh upaya hukum berdasarkan hubungan kontraktual dengan debitur. (Subekti, 2021) menjelaskan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai undang-undang sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Oleh karena itu, setiap pihak wajib melaksanakan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi prestasi sebagaimana diperjanjikan, maka pihak tersebut dapat dinyatakan melakukan wanprestasi dan pihak yang dirugikan berhak menuntut pemenuhan kewajiban maupun ganti kerugian sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Langkah awal yang dapat dilakukan adalah memberikan somasi berdasarkan Pasal 1238 KUHPerdara sebagai bentuk peringatan agar debitur melaksanakan kewajibannya. Jika setelah somasi debitur tetap tidak memenuhi prestasi, PT Bank XYZ dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara dengan tuntutan berupa pemenuhan kewajiban, pembayaran ganti kerugian, maupun biaya yang timbul akibat kelalaian debitur. Fauzi dan Mulyani (2023) menjelaskan bahwa dalam hubungan kredit perbankan, wanprestasi debitur memberikan konsekuensi hukum bagi kreditur untuk menuntut pemenuhan kewajiban berdasarkan perjanjian yang telah disepakati. Perlindungan terhadap kreditur tidak hanya bergantung pada keberadaan jaminan kebendaan, tetapi juga berasal dari hubungan kontraktual yang memberikan dasar hukum bagi kreditur untuk menagih pelaksanaan prestasi debitur. Oleh karena itu, meskipun PT Bank XYZ belum memperoleh kedudukan sebagai kreditur preferen karena Hak Tanggungan belum lahir, bank tetap memiliki hak untuk melakukan upaya hukum terhadap debitur berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor 10 Tahun 2023.

Namun, gugatan wanprestasi tidak menyebabkan lahirnya Hak Tanggungan. Oleh karena itu, meskipun PT Bank XYZ memperoleh putusan pengadilan yang menguntungkan, bank tetap belum berkedudukan sebagai kreditur preferen selama APHT belum dibuat dan Hak Tanggungan belum didaftarkan. Dalam kondisi tersebut, PT Bank XYZ hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren dengan hak tagih berdasarkan Perjanjian Kredit, serta tidak dapat menggunakan *parate executie* berdasarkan Pasal 6 UUHT.

KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa berakhirnya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebelum dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) menyebabkan PT Bank XYZ tidak memperoleh perlindungan hukum yang bersifat kebendaan sebagai kreditur pemegang Hak Tanggungan. Konsekuensinya, Bank XYZ kehilangan kedudukan sebagai kreditur preferen dan hanya menempati posisi sebagai kreditur konkuren sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerduta. Meskipun demikian, hilangnya kedudukan sebagai kreditur preferen tersebut tidak menghapuskan hak tagih Bank XYZ terhadap debitur, sebab hak tagih tersebut tetap melekat berdasarkan Perjanjian Kredit yang telah disepakati oleh para pihak. Lebih lanjut, dalam hal debitur wanprestasi, PT Bank XYZ tetap dapat menempuh upaya hukum yang bersumber dari hubungan kontraktual, yaitu dengan memberikan somasi kepada debitur dan, apabila diperlukan, mengajukan gugatan wanprestasi sesuai dengan ketentuan KUHPerduta. Namun perlu digarisbawahi bahwa bank tidak lagi dapat menggunakan mekanisme eksekusi langsung (*parate executie*) yang semestinya menjadi keistimewaan bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan, sehingga proses penyelesaian piutang menjadi lebih panjang dan tidak seefisien apabila Hak Tanggungan telah terdaftar secara sah.

REFERENSI

- Adjie, H. (2019). *Pemahaman Terhadap Bentuk Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT)* (Edisi Revisi).
- Hermansyah. (2020). *Hukum Perbankan Nasional Indonesia* (Edisi Ketiga). Kencana/Prenada Media.
- Kurniawan, A., & Hidayat, R. (2025). Perlindungan Hukum Kreditur dalam Pembebanan Hak Tanggungan yang Gagal Didaftarkan. *Jurnal Ius Constituendum*, 10(1).
- Kurniawan, I. G. H., Judge, Z., & Muliawan, A. (2025). Peran Lembaga Penjamin Simpanan dalam Pengawasan Industri Perbankan Sesuai Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023. *Lex Jurnalica*, 22(3), 238. <https://doi.org/10.47007/lj.v22i3.10323>
- Miru, A., & Pati, S. (2008). *Hukum perikatan: Penjelasan makna Pasal 1233 sampai 1456 BW*. Rajawali Pers.
- Paramita, A. R., & Purwoatmodjo, D. (2022). Analysis Legalitas Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) Yang Dibuat Dihadapan Notaris dan Pengaruhnya Terhadap Perlindungan Bagi Kreditor. *Notarius*, 15(2), 803–817. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.42672>
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (PMNA/KBPN) Nomor 3 Tahun 1997 (1997).
- Peraturan Menteri Nomor 14 Tahun 2024 (2024).
- Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 (2021).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (1997).
- Satrio, J. (2020). *Hukum jaminan hak jaminan kebendaan*. PT Citra Aditya Bakti.

- Soebagio, N. B., & M.S., E. R. (2025). Perlindungan Hukum bagi Kreditor atas Pembebanan Jaminan Kredit dalam Jaminan Hak Tanggungan. *Notarius*, 18(2), 518–534. <https://doi.org/10.14710/nts.v18i2.64661>
- Subekti. (2021). *Hukum Perjanjian*. PT Intermasa.
- Sutedi, A. (2018). *Hukum hak tanggungan*. Sinar Grafika.
- Tjia, M., & Tan, D. (2022). Keabsahan Dari Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Yang Dibuat Oleh Notaris. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 11(1), 12–23. <https://doi.org/10.28946/rpt.v11i1.1714>
- Wangsawidjaja, A. Z. (2020). *Kredit Bank Umum Menurut Teori dan Praktik Perbankan Indonesia*.