ANALISIS YURIDIS KETIDAKSINKRONAN PENGGUNAAN SKMHT DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI TUJUAN PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

TESIS

Oleh :

SAMAGAT PUDENSIA JESSIE CLARISSA MENAY

NIM. A2031241011

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI

UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN

PONTIANAK

2026

ANALISIS YURIDIS KETIDAKSINKRONAN PENGGUNAAN SKMHT DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI TUJUAN PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

TESIS

Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan
Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh :

SAMAGAT PUDENSIA JESSIE CLARISSA MENAY

NIM. A2031241011

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK

2026

ANALISIS YURIDIS KETIDAKSINKRONAN PENGGUNAAN SKMHT DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

DITINJAU DARI TUJUAN PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN

TESIS

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Magister Kenotariatan Pada Tanggal 31 Juli 2026

Oleh :

SAMAGAT PUDENSIA JESSIE CLARISSA MENAY
NIM. A2031241011

Pembimbing I,	Pembimbing II,
Prof. Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum	**Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum.**
NIP. 196305131988101001	**NIP. 197509232000032001**

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa : **SAMAGAT PUDENSIA JESSIE CLARISSA MENAY**
NIM : **A2031241011**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **ANALISIS YURIDIS KETIDAKSINKRONAN PENGGUNAAN SKMHT DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI TUJUAN PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN.**

Tesis Ini Telah Diuji Dan Berhasil Dipertahankan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 2942/DST/UN22.1/HK.03/2026
Pada Hari Senin, 31 Juli 2026

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1	**Prof. Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum.** **19690313198810100 1** **Pembina Utama Muda/Guru Besar/IV/c**	Ketua Tim Penguji/ Pembimbing I	
2	**Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum.** **197509232000032001** **Pembina Tinggat 1/Lektor Kepala/IV/b**	Sekretaris Tim Penguji/ Pembimbing II	
3	**Prof. Dr. Kamarullah, S.H., M.Hum.** **196402061988101001** **Pembina Utama/Guru Besar/IV/e**	Penguji I	
4	**Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M.** **197402072005012002** **Penata Tingkat 1/Lektor/III/d**	Penguji II	
5	**Vincentius Joko A. Yeo, S.H., M.Kn** **Notaris/PPAT**	Penguji III	

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H., M.H.
NIP. 198105212005011002

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Samagat Pudensia Jessie Clarissa Menay

NIM : A2031241011

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura

Saya menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Tesis dengan Judul "**ANALISIS YURIDIS KETIDAKSINKRONAN PENGGUNAAN SKMHT DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI TUJUAN PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN"**, benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang dirujuk dalam tesis ini sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Pontianak, 31 Juli 2026

Yang membuat pernyataan



Samagat Pudensia Jessie Clarissa Menay

NIM. A2031241011

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis ketidaksinkronan norma antara Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 22 Tahun 2017 terkait jangka waktu berlaku Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), serta implikasi hukumnya terhadap kedudukan SKMHT ditinjau dari prinsip perjanjian aksesoir. Penelitian hukum ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Bahan hukum primer dan sekunder dianalisis secara kualitatif deduktif untuk menjawab isu hukum yang diteliti. Hasil penelitian menunjukkan dua poin utama: Pertama, ketentuan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 yang memperbolehkan jangka waktu SKMHT berlaku mengikuti masa berlaku perjanjian kredit berpotensi bertentangan dengan ketentuan Pasal 15 UUHT yang membatasi masa berlaku SKMHT secara ketat dengan sanksi batal demi hukum. Ditinjau dari teori hirarki norma dan prinsip *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, Peraturan Menteri tersebut terindikasi melampaui kewenangannya. Kedua, penyetaraan jangka waktu SKMHT dengan perjanjian kredit mengaburkan batas antara hak perorangan (*lastgeving*) dengan hak kebendaan. Pembiaran SKMHT tanpa dilanjutkan dengan pembuatan APHT dan pendaftaran Hak Tanggungan mengakibatkan hak kebendaan kreditur tidak pernah lahir secara sempurna sehingga berimplikasi pada terdegradasinya kedudukan kreditur dari kreditur preferen menjadi kreditur konkuren serta menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak.

Kata Kunci: Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT), Perjanjian Aksesoir, Hirarki Norma, Kepastian Hukum, Kreditur Preferen.

ABSTRACT

This study aims to analyze the norm inconsistency between Article 15 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights (UUHT) and the Regulation of the Minister of Land Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 22 of 2017 regarding the validity period of the Power of Attorney to Establish Mortgage Rights (SKMHT), as well as its legal implications for the status of SKMHT viewed from the principle of accessory contracts. This legal research employs normative legal research methods with a statutory approach (statute approach) and a conceptual approach (conceptual approach). Primary and secondary legal materials were analyzed qualitatively and deductively to address the legal issues under study. The results of the study indicate two main points: First, the provision of Minister of ATR/BPN Regulation Number 22 of 2017, which permits the validity period of SKMHT to follow the duration of the credit agreement, potentially conflicts with the provisions of Article 15 of UUHT that strictly limit the validity of SKMHT under the penalty of being null and void. Viewed through the lens of the hierarchy of norms theory and the principle of Lex Superior Derogat Legi Inferiori, the Ministerial Regulation indicates an ultra vires act. Second, equating the validity period of SKMHT with the credit agreement blurs the distinction between personal rights (lastgeving) and in rem rights. Allowing SKMHT to subsist without proceeding to the execution of the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) and its official registration prevents the creditor's in rem rights from fully materializing, thereby degrading the status of the creditor from a preferred creditor to an unsecured creditor and creating legal uncertainty for the parties involved.

Keywords: *Power of Attorney to Establish Mortgage Rights (SKMHT), Accessory Contract, Hierarchy of Norms, Legal Certainty, Preferred Creditor.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, Allah Bapa yang Maha Pengasih dan Penyayang, atas segala kelimpahan rahmat, berkat, dan penyertaan-Nya yang tiada henti. Berkat kasih dan tuntunan-Nya, penulis dapat menyelesaikan penyusunan tesis yang berjudul: "**ANALISIS YURIDIS KETIDAKSINKRONAN PENGGUNAAN SKMHT DALAM PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DITINJAU DARI TUJUAN PEMBENTUKAN UNDANG-UNDANG NOMOR 4 TAHUN 1996 TENTANG HAK TANGGUNGAN**" guna memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura.

Penulis menyadari bahwa penyusunan tesis ini tidak lepas dari bimbingan, arahan, serta dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan penuh rasa hormat dan kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Garuda Wiko, S.H., M.Si. selaku Rektor Universitas Tanjungpura.
2. Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
3. Dr. Rommy Patra, S.H., M.H selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.
4. Prof. Dr. Sy. Hasyim Azizurrahman, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing I yang selalu memberikan waktu bimbingan dan arahan penyusunan tesis ini.

5. Dr. Siti Rohani, S.H., M.Hum. selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan waktu bimbingan, arahan serta masukan penyusunan tesis ini.
6. Prof. Dr. Kamarullah, S.H., M.Hum. selaku Dosen Penguji I yang telah memberikan masukan serta koreksi penting dalam penulisan tesis ini.
7. Dr. Evi Purwanti, S.H., LL.M selaku Dosen Penguji II sekaligus Dosen Pembimbing Akademik, yang telah memberikan waktu serta masukan penting dalam penulisan tesis ini dan sepanjang masa perkuliahan.
8. Bapak Vincentius Joko A. Yeo, S.H., M.Kn., selaku Dosen Penguji III dan dosen praktisi yang telah membantu memberikan gambaran praktik, koreksi serta masukan dalam penulisan tesis ini.
9. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak yang telah berbesar hati membagikan ilmu yang bermanfaat bagi penulis.
10. Bapak dan Ibu Staf Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura yang telah berbesar hati membantu selama masa perkuliahan.
11. Bapak dan Ibu Notaris/PPAT yang telah bersedia menjadi responden dalam penelitian, yaitu Ibu Barbara Bonardy Bong, SH, Ibu Dian Natalia Sutanto, S.H., M.Kn., M.Hum., M.Hum., Bapak Ready Sutanto Bong S.H., dan Bapak Petrus Yani Sukardi, S.H.
12. Keluarga penulis yang terkasih yaitu, Mama, Angela, Stella, Pho-Pho yang selalu memberikan dukungan selama penulisan tesis dan masa perkuliahan.

13. Mia Agatha, Thasya Gladys, Stephanie Karla Christie, Kak Lamria, Selvi Marianti Sarmauli, Nur Azizah, dan teman-teman lain yang selalu men-support selama penulisan tesis ini.

Penulis sadar bahwa dalam tesis ini masih jauh dari kata sempurna dan penulis sangat menyadari banyak kesalahan dan kekurangan dalam penyusunannya. Oleh karena itu, penulis dengan senang hati menerima saran, kritik, dan masukan dari seluruh pihak guna menyempurnakan tesis ini. Atas bantuan yang diberikan oleh berbagai pihak, penulis mengucapkan terima kasih. Akhir kata semoga tesis ini bermanfaat bagi penulis dan siapa saja yang kelak membutuhkannya.

Pontianak, 29 Juli 2026
Penulis,

Samagat Pudensia Jessie Clarissa Menay
NIM.A2031241011

Dipindai dengan CamScanner

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DEPAN i
HALAMAN JUDUL TESIS PADA COVER BAGIAN DALAM i
HALAMAN PADA LEMBAR PERSETUJUAN ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS iv
ABSTRAK v
ABSTRACT vi
KATA PENGANTAR vii
DAFTAR ISI x
BAB I 1
PENDAHULUAN 1
A. Latar Belakang Masalah 1
B. Rumusan Masalah 5
C. Tujuan Penelitian 5
D. Manfaat Penelitian 6
E. Keaslian Penelitian 7
F. Kerangka Pemikiran 9
1. Kerangka Teoritik 9
2. Kerangka Koseptual 17
BAB II 21
TINJAUAN PUSTAKA 21
A. Tinjauan Umum Tentang Hak Tanggungan 21
B. Tinjauan tentang Sejarah, Filosofi, dan Tinjauan Pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan 28
C. Tinjauan Tentang Dinamika Pengaturan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu. 36
D. Tinjauan Tentang Celah Hukum Dan Risiko Hukum Bagi Kreditor 43
BAB III 49
METODE PENELITIAN 49

A. Jenis dan Sifat Penelitian 49
B. Data Penelitian 50
C. Cara Pengumpulan Data 52
D. Analisis Data 53
BAB IV 55
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 55
A. Analisis Ketidaksinkronan Jangka Waktu SKMHT antara Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 22 Tahun 2017 Berdasarkan Hierarki Norma dan Tujuan Hukum. 55
B. Implikasi Yuridis dan Risiko Degradasi Hak Kreditur Perbankan Akibat Penggunaan SKMHT Jangka Panjang. 62
BAB V 65
PENUTUP 65
A. Kesimpulan 65
B. Saran 66
DAFTAR PUSTAKA 68

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Lembaga perbankan di Indonesia memiliki misi dan fungsi sebagai agen pembangunan (*agent of development)*, yaitu sebagai lembaga yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.[1] Dalam menjalankan fungsi tersebut, bank tidak dapat dilepaskan dari kegiatan pemberian kredit kepada masyarakat sebagai salah satu instrumen utama penyaluran dana. Pemberian kredit pada umumnya selalu disertai dengan adanya jaminan atau agunan sebagai bentuk pengamanan bagi bank terhadap risiko tidak dilunasinya kewajiban debitur. Oleh karena itu, dalam praktiknya diperlukan lembaga jaminan yang mampu memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kedudukan yang diutamakan bagi kreditur. Salah satu lembaga jaminan yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang dengan objek berupa hak atas tanah adalah Hak Tanggungan, yang dibebankan untuk memberikan kepastian hukum sekaligus kedudukan preferen kepada kreditur dalam proses pemberian kredit.

[1] Sri Endah Cahayani, *Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Tanpa Diikuti Akta Pemberian Hak Tanggungan*, (Malang : Universitas Islam Malang , Jurnal Hukum dan Kenotariatan Vol. 3 No. 1, Februari 2019), hal 29. Di unduh pada tanggal 18 Mei 2026

Hak Tanggungan lahir sebagai instrumen hukum yang dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur. Melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, pembebanan Hak Tanggungan dirancang agar memenuhi asas publisitas dan asas spesialitas sehingga kedudukan kreditur menjadi jelas dan memiliki hak preferen setelah pendaftaran dilakukan. Dengan demikian, Hak Tanggungan pada dasarnya bukan hanya alat pengaman kredit, tetapi juga instrumen hukum yang harus bekerja secara pasti, cepat, dan efektif.

Dalam praktiknya, pembebanan Hak Tanggungan tidak selalu dilakukan secara langsung melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Undang-Undang Hak Tanggungan juga mengenal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai instrumen kuasa yang bersifat sementara untuk membebankan Hak Tanggungan dalam kondisi tertentu. Secara normatif, SKMHT dimaksudkan sebagai sarana peralihan menuju pembuatan APHT, bukan sebagai alat utama yang menggantikan pembebanan Hak Tanggungan secara langsung. Mengingat sifat SKMHT yang belum melahirkan hak kebendaan, Pasal 15 UUHT membatasi jangka waktu berlakunya SKMHT secara ketat, yaitu 1 (satu) bulan untuk tanah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah belum terdaftar.

Namun demikian, dalam perkembangan praktik, penggunaan SKMHT tidak selalu berjalan sesuai fungsi normatifnya. Pada beberapa keadaan,

SKMHT tetap dipilih meskipun secara faktual pembebanan melalui APHT sebenarnya dapat dilakukan. Kondisi ini menimbulkan pertanyaan apakah penggunaan SKMHT tersebut masih sejalan dengan tujuan pembentukan Hak Tanggungan sebagaimana dikehendaki oleh UUHT, atau justru telah bergeser menjadi praktik yang tidak proporsional. Ketika SKMHT digunakan terlalu lama atau tidak segera ditindaklanjuti dengan APHT, maka lahir potensi ketidakpastian hukum, tertundanya lahirnya hak preferen kreditur, dan berkurangnya efektivitas perlindungan hukum yang seharusnya diberikan oleh lembaga Hak Tanggungan.

Di sisi lain, berlanjutnya penggunaan SKMHT dalam jangka panjang ini didukung oleh kebijakan administratif melalui diterbitkannya peraturan turunan berupa Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu yang memberikan pelonggaran jangka waktu SKMHT hingga masa kredit lunas untuk jenis kredit tertentu. Dalam pandangan praktis, instrumen Peraturan Menteri ini dianggap berdampak positif untuk mempermudah proses pembebanan jaminan ketika terdapat kendala administratif, memfasilitasi proses verifikasi, serta efisiensi perbankan. Akan tetapi, kemudahan teknis tersebut justru menimbulkan ketidaksinkronan norma hukum secara vertikal, di mana Peraturan Menteri selaku aturan tingkat bawah bertentangan dengan pembatasan jangka waktu yang bersifat limitatif sebagaimana telah ditetapkan oleh UUHT.

Dasar ketidaksinkronan materiil ini terjadi karena Peraturan Menteri tersebut pada hakikatnya bertindak melampaui wewenang delegasinya (*ultra vires*). Berdasarkan Teori Jenjang Norma (*Stufenbaulehre*) dan asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, peraturan pelaksana setingkat menteri tidak memiliki kapasitas hukum untuk menganulir, melonggarkan, atau membekukan ketentuan sanksi limitatif 'batal demi hukum' yang secara absolut telah diamanatkan oleh peraturan di atasnya, yaitu Pasal 15 UUHT. Kebijakan pelonggaran ini mengaburkan hakikat filosofis SKMHT sebagai instrumen transisi temporer dan menggesernya menjadi instrumen jaminan sepanjang masa kredit. Akibatnya, terjadi pelumpuhan secara tidak langsung terhadap Asas Publisitas karena membiarkan jaminan pertanahan tertahan dalam fase personal-obligatoir (kuasa) tanpa kejelasan kapan hak kebendaan melahirkan hak preferen bagi kreditur.

Ketidaksinkronan norma tersebut menimbulkan persoalan hukum yang penting untuk dikaji, terutama terkait apakah kelonggaran aturan jangka waktu SKMHT dalam Peraturan Menteri tersebut masih sesuai dengan tujuan pembentukan Hak Tanggungan, serta bagaimana implikasi celah hukumnya terhadap risiko hukum yang harus dihadapi oleh kreditur akibat tertundanya hak kebendaan. Oleh karena itu, penelitian ini penting dilakukan untuk menganalisis kesesuaian penggunaan SKMHT tersebut melalui penelitian tesis yang berjudul: **“Analisis Yuridis Ketidaksinkronan Penggunaan SKMHT**

dalam Pembebanan Hak Tanggungan Ditinjau dari Tujuan Pembentukan UUHT".

B. Rumusan Masalah

Adapun perumusan masalah pada penelitian ini antara lain:

1. Bagaimana ketidaksinkronan norma pengaturan jangka waktu SKMHT antara Pasal 15 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 tentang Penetapan Batas Waktu Penggunaan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan Untuk Menjamin Pelunasan Kredit Tertentu ditinjau dari tujuan filosofis pembentukan UUHT?
2. Bagaimana celah hukum (*legal loophole*) dan implikasi risiko hukum bagi kreditur akibat penggunaan SKMHT jangka panjang berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 tersebut?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis ketidaksinkronan norma pengaturan jangka waktu SKMHT antara Pasal 15 UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN ditinjau dari tujuan filosofis pembentukan UUHT.

2. Untuk mengetahui dan menganalisis celah hukum serta implikasi risiko hukum bagi kreditur akibat penggunaan SKMHT jangka panjang berdasarkan Peraturan Menteri ATR/BPN tersebut.

D. Manfaat Penelitian

Berikut Manfaat penelitian dari penulisan ini, yakni dibagi menjadi 2 (dua) macam, sebagai berikut:

1. **Manfaat Teoritis**
   a. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum pada umumnya, serta hukum jaminan dan hukum kenotariatan pada khususnya, terutama terkait ketidaksinkronan norma pengaturan jangka waktu SKMHT dalam pembebanan Hak Tanggungan.
   b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan rujukan, referensi, maupun pembanding bagi penelitian selanjutnya terkait pengaturan SKMHT dan pembebanan Hak Tanggungan yang lebih mendalam.

2. **Manfaat Praktis**
   a. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan evaluasi dan masukan dalam penerapan prinsip kehati-hatian (prudential) serta mitigasi risiko yuridis dalam penggunaan SKMHT, guna menghindari tertundanya lahirnya hak kebendaan dan hilangnya perlindungan hukum bagi kreditur.

b. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi pedoman atau referensi praktis bagi Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya dengan penuh kehati-hatian dan ketelitian, khususnya dalam menilai penggunaan SKMHT yang berjangka panjang.

c. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran, masukan, dan bahan evaluasi kritis dalam merumuskan atau merevisi peraturan turunan terkait Hak Tanggungan secara elektronik, agar tetap harmonis dengan undang-undang di atasnya (UUHT) dan tidak menciptakan celah hukum baru.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan penelusuran penulis, terdapat beberapa tulisan yang memiliki keterikatan tema, namun, memliki perbedaan focus, Lokasi, dan rumusan masalah yang dikaji akan tetapi setelah ditelusuri, tidak ada tulisan yang ditemukan oleh penulis yang memiliki kesamaan dengan penelitian penulis yakni berjudul "**Analisis Yuridis Ketidaksinkronan Penggunaan SKMHT dalam Pembebanan Hak Tanggungan Ditinjau dari Tujuan Pembentukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan**". Berikut beberapa penelitian yang memiliki kesamaan objek kajian dalam karya ilmiah lain yang memiliki orisinilitas masing-masing, antara lain:

Tabel 1. Keaslian Penelitian

No.	Judul	Penulis	Kesamaan	Perbedaan
1	Implikasi Masa Berlaku SKMHT Sesuai Jangka Waktu Pembiayaan Rumah Bersubsidi Dihubungkan dengan Asas Lex Superior Derogat Legi Inferiori	Mardiana Fitri (2024)	Sama-sama membahas jangka waktu SKMHT dan konflik norma antara UUHT dan Permen ATR/BPN	Penelitian tersebut fokus pada pembiayaan rumah bersubsidi dan asas lex superior, sedangkan penelitianmu menitikberatkan pada ketidaksinkronan norma ditinjau dari tujuan filosofis pembentukan UUHT serta implikasi risiko hukum bagi kreditur.
2	Pembatasan Jangka Waktu SKMHT Dengan Objek Hak Tanggungan Berupa Tanah yang Belum Terdaftar	Hanifa Aulia Rahma (2021)	Sama-sama membahas SKMHT, jangka waktu, dan perlindungan hukum bagi kreditur	Penelitian tersebut fokus pada tanah belum terdaftar di Kota Yogyakarta dan akibat hukum praktik SKMHT, sedangkan penelitianmu menyoroti ketidaksinkronan norma antara UUHT dan Permen ATR/BPN secara lebih normatif-konseptual

F. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritik

Di dalam suatu peraturan hukum, mengandung asas-asas hukum yang menjadi dasar pembentukannya.[2] Menurut Satjipto Rahardjo, asas hukum dapat diartikan sebagai "jantungnya" peraturan hukum.[3] Karl Larenz dalam bukunya yang berjudul *Methodenlehre der Rechtwissenschaft* menyampaikan bahwa asas hukum merupakan ukuran-ukuran hukum ethis yang memberikan arah kepada pembentukan hukum.[4] Karena asas hukum mencakup prinsip-prinsip etis, maka asas hukum dianggap sebagai penghubung antara peraturan hukum dengan aspirasi sosial dan nilai-nilai etika yang dimiliki oleh masyarakat.[5] Maka dari itu, berikut Kerangka Teoritik yang digunakan dalam penelitian ini:

a. Teori Jenjang Norma

Dalam ranah hukum positif, salah satu teori yang paling fundamental dalam menganalisis validitas dan hubungan antar-peraturan tata hukum adalah Teori Jenjang Norma (*Stufenbaulehre*) yang dicetuskan oleh Hans

---

[2] Mario Julyano, Aditya Yuli Sulistyawan, "Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum", *Jurnal Crepido* Vol. 1, No. 1, Juli 2019. Hal. 13 https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/view/6325

[3] Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti: Bandung, 2012, hal. 45.

[4] Dewa Gede Atmaja, "Asas-Asas Hukum Dalam Sistem Hukum", *Jurnal Kertha Wicaksana*, Vol. 12, No. 2, 2018, hal. 146 https://doi.org/10.22225/kw.12.2.2018.145-155, https://www.ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/kertawicaksana/article/view/721

[5] Tiur Henny Monica, "Asas Kepastian Hukum Sebagai Salah Satu Teori Hukum Sehubungan Dengan Pembatasan Perkara Bagi Kurator Dan Pengenaan Sanksi Dalam Hal Kurator Sedang Menangani Lebih Dari Tiga Perkara", Jurnal Hukum Responsif Vol. 15, No. 1, Februari 2024, hal. 215. https://doi.org/10.33603/responsif.v15i1.8912, https://jurnal.ugj.ac.id/index.php/Responsif/article/view/8912, diakses pada tanggal 21 Mei 2026

Kelsen. Dalam pandangannya, Kelsen mengemukakan bahwa norma hukum itu berlapis-lapis dan berjenjang dalam suatu hierarki (tatanan), sehingga standar yang lebih tinggi menjadi landasan bagi norma yang lebih rendah, yang pada gilirannya berlaku bagi norma yang lebih rendah lagi.[6]

Berdasarkan teori Kelsen ini, validitas (*validity*) suatu norma tidak ditentukan oleh konten moral atau keadilannya, melainkan oleh fakta bahwa norma tersebut dibentuk dengan cara yang ditetapkan oleh norma yang lebih tinggi. Doktrin ini kemudian dikembangkan secara linier oleh muridnya, Hans Nawiasky, melalui teori Theorie von der Stufenordnung der Rechtsnormen, yang membagi tata jenjang norma ke dalam empat tingkatan utama:

1. *Staatsfundamentalnorm* (Norma Fundamental Negara/Dasar Negara)
2. *Staatsgrundgesetz* (Aturan Dasar Negara/Undang-Undang Dasar)
3. *Formell Gesetz* (Undang-Undang Formal)
4. *Verordnung & Autonome Satzung* (Peraturan Pelaksana & Peraturan Otonom)[7]

[6] Muhammad Suhenriko, "Implementasi Teori Hierarki Hans Kelsen Terhadap Perumusan Kebijakan Di Indonesia",Jurnal Ilmiah Multidisiplin Vol. 1, No. 2, Desember 2023, hal. 64-71, https://ejournal.lumbungpare.org/index.php/jim/article/view/191 (diakses pada tanggal 15 Juli 2026)
[7] Wahyu Prianto, "Analisis Hierarki Perundang-Undangan Berdasarkan Teori Norma Hukum Oleh Hans Kelsen Dan Hans Nawiasky", Jurnal Ilmiah Ilmu Sosial dan Pendidikan, Vol. 2, No. 1, Januari 2024, hal

Konsekuensi yuridis dari adanya hirarki ini melahirkan asas hukum universal, yaitu *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*, yang menegaskan bahwa peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya mengesampingkan peraturan perundang-undangan yang lebih rendah apabila terjadi pertentangan materi muatan (konflik norma vertical). Suatu peraturan tingkat bawah hanya sah dan memiliki kekuatan mengikat apabila tidak melebihi batas kewenangan dan tidak bertentangan dengan ketentuan yang diatur oleh peraturan di atasnya.

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Jan Gijssels dan Mark van Hoecke, kepastian hukum mencakup keteramalan (*predictability)* dan stabilitas hukum. Kepastian hukum bukan sekedar eksistensi aturan tertulis secara formal, melainkan mencakup dimensi bahwa aturan tersebut harus dilaksanakan dengan pasti dan konsisten, memberikan kejelasan posisi hukum bagi para pihak yang terlibat, serta hasilnya dapat diprediksi jika terjadi suatu peristiwa. Melalui kepastian hukum, setiap orang dapat mengetahui batasan-batasan tindakan yang diperbolehkan maupun yang dilarang sehingga tercipta ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara.[8]

8 - 19 https://jurnal.unusultra.ac.id/index.php/jisdik/article/view/52 (diakses pada tanggal 15 Juli 2026)

[8] Andrianto, F. "Kepastian Hukum Dalam Politik Hukum Di Indonesia", Administrative Law & Governance Journal, vol. 3, No.1, 2020, Hal 120.

Jan M. Otto mempertegas konsep tersebut dengan menyatakan bahwa kepastian hukum dalam situasi konkrit mensyaratkan adanya aturan hukum yang jelas, konsisten, mudah diakses, dan diterapkan oleh instansi pemerintah serta peradilan yang konsekuen.[9] Aturan hukum harus menjadi pedoman yang pasti dan menjadi batasan agar tidak terjadi tindakan sewenang-wenang.

Sejalan dengan hal tersebut, Lon L. Fuller dalam bukunya *The Morality of Law* menyebutkan 8 (delapan) syarat (*The Eight Principles of Legality)* yang harus dipenuhi agar hukum memiliki kepastian, di mana salah satu syarat utamanya adalah ketiadaan kontradiksi di dalam aturan-aturan hukum itu sendiri (*the avoidance of contradictions in the law*).[10] Apabila terjadi kontradiksi atau ketidaksinkronan antar-aturan, maka hukum akan kehilangan hakikatnya sebagai pelindung kepentingan manusia dan berubah menjadi ketidakpastian formal yang rapuh.

c. Teori Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum merupakan gambaran dari fungsi hukum itu sendiri, di mana hukum hadir untuk memberikan pengayoman kepada hak-

[9] Agung Prianto, Anriz Nazaruddin Halim, Yudha Cahya Kumala, "Kepastian Hukum Kekuatan Akta Otentik Terhadap Para Penghadap Yang Mengandung Klausula *Eksonerasi* Dikaitkan Dengan Tanggung Jawab Notaris", SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, Vol. 3, No. 3, Maret 2024, https://doi.org/10.55681/sentri.v3i3.2404 (diakses pada 16 Juli 2026)

[10] Nyoman Gede Remaja, "Makna Hukum dan Kepastian Hukum", Kertha Widya Jurnal Hukum UNIPAS, Vol. 2, No. 1, Agustus 2014, https://ejournal.unipas.ac.id/index.php/KW/article/view/426/351 (diakses pada 16 Juli 2026)

hak seseorang/pihak yang dirugikan oleh orang lain. Perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Philipus M. Hadjon menyatakan bahwa perlindungan hukum bagi rakyat merupakan tindakan yang bersifat preventif (mencegah) dan represif (mengatasi). Menurut Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum terbagi menjadi preventif dan represif. Adapun konsep perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon mencakup 2 (dua) sarana yaitu:

1. Perlindungan Hukum Preventif

   Perlindungan Hukum Preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa. Dalam hal ini, subjek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah atau tindakan hukum mendapat bentuk yang definitif. Fokus utama dari perlindungan preventif adalah adanya kehati-hatian, rambu-rambu normatif, dan legalitas prosedur yang harus dipenuhi di awal, guna meminimalisasi potensi kerugian atau benturan hukum di kemudian hari.

2. Perlindungan Hukum Represif

   Perlindungan Hukum Represif bertujuan untuk menyelesaiakn sengketa yang telah terjadi. Perlindungan ini bekerja pasca-peristiwa (post-factum) melalui lembaga peradilan umum maupun badan-badan penyelesaian sengketa alternatif. Fokus utamanya adalah pemulihan

hak (remedy) dan penerapan sanksi hukum bagi pihak yang melakukan pelanggaran atau ingkar janji (wanprestasi).

Hadjon menekankan bahwa kekuatan perlindungan hukum yang ideal itu harus mengkombinasikan kedua sarana tersebut secara proporsional. Perlindungan hukum tidak boleh hanya mengandalkan sarana represif setelah kerugian timbul saja, melainkan harus ditopang oleh kekuatan preventif yang kokoh sejak hubungan hukum tersebut dibangun.

d. Teori Tujuan Hukum

Gustav Radbruch, mengemukakan bahwa hukum memiliki tujuan-tujuan yang dibagi atas 3 (tiga) aliran yaitu: aliran utilitarianisme yang memiliki keyakinan bahwa hukum harus bermanfaat (useful of law), aliran positivisme hukum yang berorietasi pada asas kepastian hukum (legal certainty) dan prediktabilitas hukum (legal predictability), dan yang terakhir adalah aliran hukum alam yang berkiblat pada asas keadilan (substantial justice).[11] Ketiga aliran tersebut seringkali disebut sebagai Kepastian Hukum, Kemanfaatan Hukum, dan Keadilan. Ketiga nilai tersebut merupakan tolak ukur penting dalam menilai baik atau buruknya suatu norma hukum. Menurut Gustav Radbruch, keadilan harus

[11] Dino Rizka Afdhali, Taufiqurrohman Syahuri, "Idealitas Penegakkan Hukum Ditinjau Dari Perspektif Teori Tujuan Hukum", Collegium Studiosum Journal, Vol. 6 No. 2, Desember 2023, hal. 555-561. https://www.ejournal.stih-awanglong.ac.id/index.php/csj/article/view/1078 , https://doi.org/10.56301/csj.v6i2.1078 (diakses pada tanggal 15 Juli 2026)

mempunyai posisi yang pertama dan yang paling utama dari kepastian hukum dan kemanfaatan. Menurut pandangannya, keadilan menempati posisi yang sangat penting, karena hukum yang baik harus memberikan perlindungan yang adil kepada subjek hukum, sekaligus tetap menjamin adanya kepastian dalam penerapannya dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Disamping itu, Geny, salah satu ahli yang mendukung bahwa hukum bertujuan merealisasikan atau mewujudkan keadilan.[12] Oleh karena itu, kepastian hukum dan kemanfaatan hukum pada hakikatnya tidak dapat dilepaskan dari tujuan keadilan tersebut. Dengan demikian, suatu pengaturan hukum tidak hanya harus sah secara formal, tetapi juga harus mampu memberikan kepastian, manfaat, dan rasa adil bagi pihak-pihak yang terkena akibat hukumnya.

Dalam konteks penelitian ini, teori tujuan hukum digunakan untuk membedah dilema atau ketegangan nilai antara UUHT dan Peraturan Menteri ATR/BPN. Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) menitikberatkan pada nilai Kepastian Hukum melalui pembatasan ketat SKMHT agar hak kebendaan kreditur segera lahir. Sebaliknya, Peraturan Menteri ATR/BPN lebih menitikberatkan pada nilai Kemanfaatan/Kemudahan teknis perbankan dengan melonggarkan jangka

[12] Ibid.

waktu tersebut. Penelitian ini akan mengkaji bagaimana ketimpangan ini berdampak pada pencapaian tujuan hukum jaminan secara utuh.

e. Teori Perjanjian

Dalam hukum perdata, perjanjian merupakan salah satu sumber lahirnya perikatan sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1233 KUHPerdata. Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih yang menimbulkan hak dan kewajiban yang saling mengikat, sepanjang dibuat dengan memenuhi syarat sahnya perjanjian. Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Apabila syarat tersebut terpenuhi, maka perjanjian berlaku sah dan mengikat para pihak sebagai undang-undang berdasarkan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata.

Dalam hukum perjanjian dikenal beberapa asas utama, antara lain asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, dan asas itikad baik. Asas konsensualisme menunjukkan bahwa perjanjian lahir sejak tercapainya kesepakatan, asas kebebasan berkontrak memberi kebebasan bagi para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sedangkan asas pacta sunt servanda menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat para pihak seperti undang-undang. Dalam konteks penelitian ini, teori perjanjian digunakan untuk menjelaskan

bahwa SKMHT lahir dari hubungan perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dan memiliki sifat aksesoir, sehingga keberadaan dan fungsinya bergantung pada perjanjian utama yang mendasarinya.

2. Kerangka Koseptual

Penelitian ini dimulai dari konsep Hak Tanggungan sebagai hak jaminan atas tanah yang dibebankan pada hak atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Hak jaminan kebendaan (zakelijk zekerheidsrecht) ini lahir melalui pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai akta autentik. Oleh karena itu, sebagai akta autentik, APHT secara hukum memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena dibuat oleh pejabat umum yang berwenang di wilayah kerjanya.[13] Selanjutnya, untuk memenuhi asas publisitas, hak tanggungan tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini merupakan syarat konstitutif mutlak agar hak tanggungan memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (*erga omnes*) serta memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi kreditur. Dalam kondisi administratif tertentu di mana APHT belum dapat segera dibuat, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT)

[13] J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, Buku 2, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2003), hal. 23.

mengakomodasi Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) sebagai instrumen kuasa transisi yang bersifat khusus, temporer, dan terbatas, dengan pembatasan jangka waktu yang sangat kaku dan limitatif, yaitu 1 (satu) bulan untuk tanah terdaftar dan 3 (tiga) bulan untuk tanah belum terdaftar, di mana terlampauinya jangka waktu tersebut menyebabkan SKMHT batal demi hukum.

Dalam perkembangannya, muncul potensi ketidaksinkronan norma dalam tata cara pembebanan hak jaminan yang dianalisis menggunakan Teori Jenjang Norma (*Stufenbaulehre*) dan daya mengikat norma serta asas *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*. Indikasi ketidaksinkronan vertikal (disharmonisasi) ini terletak antara Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yang pembatasannya bersifat memaksa (*dwingend recht*) demi kepastian hukum, dengan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017 yang menempatkan perluasan masa berlaku SKMHT untuk jenis kredit tertentu hingga berakhirnya masa perjanjian kredit (pokok) tanpa landasan delegasi yang sah dari undang-undang di atasnya untuk menyimpangi sanksi batal demi hukum tersebut. Hal ini dikarenakan untuk mencapai kemanfaatan ekonomis yang mengedepankan efisiensi waktu dan biaya serta kemudahan teknis.

Potensi ketidaksinkronan norma ini kemudian tercermin dalam praktik di Provinsi Kalimantan Barat, di mana pengikatan jaminan untuk kredit usaha maupun perumahan rakyat oleh perbankan dibiarkan tertahan pada fase SKMHT sepanjang masa kredit dan tidak segera ditingkatkan menjadi APHT

di hadapan Notaris/PPAT. Praktik penundaan ini menunjukkan adanya kesenjangan nyata antara aturan hukum normatif yang menuntut percepatan perwujudan hak kebendaan, dengan implementasi kebijakan di lapangan yang melanggengkan penggunaan kuasa jaminan jangka panjang.

Kondisi tersebut menimbulkan celah hukum (*legal loophole*) serta implikasi risiko hukum bagi kreditur perbankan yang dianalisis menggunakan Teori Perlindungan Hukum (sarana preventif dan represif), Teori Kepastian Hukum, dan Teori Risiko Jaminan, yang meliputi:

1. Degradasi Kedudukan Yuridis Kreditur

   Peralihan posisi hukum kreditur secara drastis dari status Kreditur Preferen/Separatis yang diutamakan menjadi hanya berstatus Kreditur Konkuren (kreditur biasa) akibat tidak terpenuhinya asas publisitas jaminan.

2. Hambatan Administratif Kedaruratan

   Terjadinya kemacetan total proses pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan apabila debitur meninggal dunia di tengah masa kredit, di mana instrumen Asuransi Jiwa Kredit (AJK) terbukti hanya memitigasi risiko finansial tetapi tidak menyembuhkan cacat yuridis pengikatan jaminan

3. Kerentanan terhadap Intervensi Pihak Ketiga.

   Risiko hilangnya hak jaminan kebendaan akibat peletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) oleh pihak ketiga atas objek jaminan yang masih tercatat "bersih" di Kantor Pertanahan, serta hilangnya hak parate executie

jika debitur dinyatakan pailit sehingga aset tanah demi hukum masuk ke dalam budel pailit umum yang dikuasai Kurator.

Pada akhirnya, seluruh rangkaian permasalahan hukum tersebut bermuara pada isu utama, yaitu pencapaian tujuan hukum yang dibingkai melalui Teori Tujuan Hukum. Nilai kepastian hukum yang dijaga secara ketat oleh UUHT berkontradiksi dengan nilai kemanfaatan atau kemudahan praktis yang ditawarkan oleh Peraturan Menteri ATR/BPN. Ketegangan nilai ini menjadi tolak ukur utama untuk menilai apakah sistem pembebanan Hak Tanggungan saat ini telah mampu memberikan perlindungan hukum yang jelas, konsisten, dan dapat diandalkan guna menjamin keamanan penempatan dana masyarakat pada industri perbankan nasional. Dengan konsep hukum tersebut, alur penelitian menjadi dirampungkan secara lebih sistematis, dimulai dari Hak Tanggungan dan SKMHT sebagai konsep dasar hukum jaminan, dilanjutkan dengan proses pembuatan APHT dan pendaftarannya sebagai wujud pemenuhan asas spesialitas dan publisitas, kemudian mengarah pada permasalahan ketidaksinkronan batas waktu pengikatan dalam Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 22 Tahun 2017, hingga berimplikasi pada aspek celah hukum dan risiko degradasi hak yuridis kreditur yang dianalisis melalui teori kepastian, perlindungan, dan tujuan hukum.