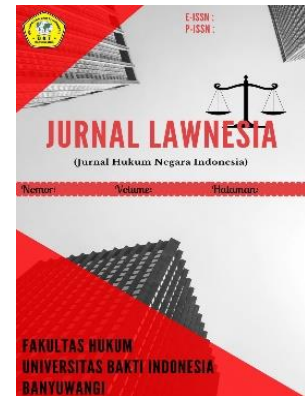


JURNAL LAWNESIA

Volume 1 (1), Juni 2022, 63 – 77

E-ISSN: 2829-7873



THE VALIDITY OF THE CREDIT AGREEMENT WITH LAND AND BUILDING COLLATERAL LETTER C WITHOUT A NOTARIAT DEED

KEABSAHAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN LETTER C TANPA DIIKAT OLEH AKTA NOTARIIL

Nuri Hidayati

Fakultas Hukum Universitas Bakti Indonesia
nurihidayati2901@gmail.com

Sutiyani

Fakultas Hukum Universitas Bakti Indonesia
sutiyani01@gmail.com

Abstract

The purpose of this article are legal credit agreement is made with a guarantee of land and building proof of ownership of Letter C without the existence a Power of Attorney Charging Mortgage (SKMHT), Giving Deed Mortgage (APHT), and Mortgage Certificate (SHT). This study used a normative juridical research method with a statutory approach, conceptual and case. The credit agreement that has been made is stated and affects the law with the agreement that among the creditors (PNM) and the debtor (Komsatun) followed by the completion of the investment object, this was only in accordance with the 1320 Civil Servants Court. As for land and building of Letter C which was made as a courtesy agreement credit is displayed nothing happens and canceled as for law because is not following madate paragraph 10 (3) UUHT, that letter C land to be used as a mortgage then the dependent can still be possible while giving it at same time with the process of applying for a land mortgage.

Keywords: *Validity of Credit, Collateral, Land and Building of Letter C*

Abstrak

Artikel ini memiliki maksud dan tujuan apakah sah perjanjian kredit yang dibuat dengan jaminan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C tanpa adanya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT). Kajian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahwa perjanjian kredit yang telah dibuat dinyatakan sah dan mengikat secara hukum dengan didasarkan pada kesepakatan antara kreditor (Bank PNM Ulam) dan debitor (Komsatun) yang diikuti adanya penyerahan sejumlah uang sebagai obyek perjanjiannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Sedangkan untuk tanah dan bangunan Letter C yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum akibat tidak mengindahkan amanat Pasal 10 Ayat (3) UUHT, bahwa tanah Letter C untuk dapat dijadikan hak tanggungan, maka pembebanannya masih dapat dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan secara bersamaan dengan proses permohonan pendaftaran hak atas tanahnya.

Kata kunci: Keabsahan Perjanjian Kredit, Jaminan, Tanah dan Bangunan Letter C

PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi ialah bagian dari pembangunan nasional sebagai salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Untuk mewujudkan tujuan tersebut, pelaksanaan atas pembangunan harus senantiasa memperhatikan keserasian, keselarasan, dan keseimbangan dari berbagai unsur-unsur pembangunan termasuk dibidang ekonomi dan keuangan (Propenas 2000-2004, Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2000 tentang Program Pembangunan Nasional Tahun 2000-2004, 2000 : 21).

Bank sebagai badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat yang berbentuk simpanan, kredit maupun bentuk-bentuk lainnya yang

selalu siap membantu perkembangan ekonomi dalam rangka meningkatkan taraf hidup masyarakat. Bank baik skala nasional maupun lokal, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) maupun swasta hingga asing kini hadir dan membuka diri untuk membantu para pelaku usaha dalam mengembangkan usahanya dengan menawarkan berbagai macam varian kredit. Kredit hadir ditengah masyarakat untuk menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian yang menjadi salah satu andalan kreditor dalam menjalankan usaha pokoknya yang disalurkan dalam bentuk perjanjian kredit.

Perjanjian kredit disebut sebagai perjanjian prinsipil (pokok/inti) yang bersifat riil. dikatakan sebagai perjanjian pokok, ada berakhirnya jaminan (*assessor*) bergantung pada perjanjian pokok (perjanjian

kredit), arti bersifat riil merupakan terikatnya janji akan perjanjian kredit ditandai dengan serah terima dana berupa uang dari kreditor kepada debitor (Hermansyah, 2008 : 71). Perjanjian kredit dibuat secara tertulis yang bertujuan sebagai alat bukti lengkap tentang apa yang diperjanjikan (Abdulkadir Muhammad, 2000 : 226).

Hal utama dalam memberikan kredit ialah keyakinan bank sebagai kreditor terhadap debitor. Memper-oleh keyakinan tersebut, bank selaku pemberi kredit wajib memperhatikan karakteristik debitor dengan metode *the five C's* terdiri dari unsur *charac-ter (watak)*, *cafacity* (kemampuan), *capital* (modal), *collateral and con-dition of economic* (prospek usaha) (Iswi Hariyani, 2010 : 7).

Tidak menutup kemungkinan dalam perkreditan timbul resiko kredit (*default risk*) yang diawali dari tindakan debitor wanprestasi artinya debitor tidak mampu melunasi pinjaman dan tidak dapat memenuhi janji (prestasi) sesuai dengan apa yang diperjanjikan. Situasi ini dapat dikatakan sebagai kredit macet *Non Performing Loan (NPL)* (H. As. Mah-moeddin, 2004 : 4). Tetapi terdapat cara dalam memperkecil resiko ter-sebut ialah perjanjian kredit dengan agunan barang jaminan (*collateral*). Jaminan ialah suatu benda (obyek) yang diberikan dan diserahkan pihak debitor kepada kreditor untuk dapat diterima sebagai jaminan utang piutang dalam masyarakat (Salim HS, 2017 : 22). Salah satu jaminan yang digemari pihak perbankan berupa agunan benda tidak bergerak seperti

tanah, sawah, rumah beserta bang-unan yang berdiri diatasnya. Bahwa perjanjian kredit yang dibuat dengan disertai agunan atau jaminan benda tidak bergerak dapat berupa tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C yang masih belum memiliki legalitas yang jelas mengenai status hak atas tanahnya sesuai aturan-aturan hukum yang berlaku.

Selanjutnya, diperjelas dalam ketentuan Penjelasan Umum Pasal 8 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyata-kan bahwa tanah yang masih belum bersertifikat atau tanah yang kepe-milikannya didasarkan pada hukum adat seperti tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C dapat dijadikan sebagai jaminan (agunan) dalam perjanjian kredit tanpa melalui proses pendaftaran tanah terlebih dahulu yang kemudian diikat dengan akta pejabat umum (notaris/PPAT) berupa surat kuasa membebaskan hak tanggungan, akta pemberian hak tanggungan, dan sertifikat hak tang-gungan. Sehingga dapat diterimanya tanah adat sebagai jaminan diharap-kan dapat mengurangi keberada-nya dan segera mendaftarkan tanah-nya ke kantor pertanahan guna mem peroleh legalitas sah atas tanahnya.

Tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pera-turan Dasar Pokok - Pokok Agraria yang lazim disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), di-anggap tidak memiliki hak preferensi atas tanah. Tanah

dan bangunan bukti kepemilikan Letter C sebenarnya hanya dijadikan sebagai dasar catatan penarikan pajak (Salim HS, 2017 : 12). Karena isi dan muatannya hanya mencakup luas tanah, kelas tanah, nomor persil, nama pemilik, dan jumlah pajak (R. Soeprapto, 1986 : 11). Tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C diperoleh dari Kantor Desa/Kelurahan tempat letak tanah itu berada dan sebagai tanda bukti berupa catatan yang disimpan oleh Kantor Desa/Kelurahan. (Edy Suparyono, Tesis, 2008 : 11).

Terlebih secara *de facto* tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C masih banyak ditemui dimasyarakat dan dijadikan sebagai obyek jaminan perjanjian kredit antara pihak debitor dan kreditor.

Contoh konkritnya termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Lumajang Nomor. 41/PDT.G/2015/ PN.LMJ antara Komsatun (Pihak Penggugat) melawan PT. Permodalan Nasional Madani (PNM) Ulam Lumajang sebagai (Tergugat I) dan Eko Purnomo (pihak pembeli obyek jaminan tanah dan bangunan Letter C (Tergugat II).

Perkara ini bermula dari adanya hubungan hukum perjanjian kredit di bawah tangan Nomor 063/ ULM-LJKT/PK-MMR/XII/13 tanggal 24 Desember 2013 (PK 063) dengan pinjaman sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) dengan memberikan agunan berupa tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C Nomor 5318 Persil 762 Kelas D I berdasarkan Akta Hibah Nomor 12/HB/TII/2012, Tanggal 13 Maret 2012 a/n Komsatun dengan luas 540 meter persegi (m²) yang terletak

di Desa Kraton, Kecamatan Yosowilangun, Kabupaten Lumajang (sebagai obyek jaminan).

Perjanjian kredit yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak menimbulkan hubungan hukum hutang piutang antara debitor (selaku penggugat) dengan kreditor (selaku tergugat II). Proses dari perjanjian kredit dilakukan secara di bawah tangan berdasarkan kesepakatan tanpa dilakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat sesuai ketentuan pada Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan tanpa diikat dengan akta Notaris atau PPAT berupa Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) masih dianggap sah atau tidak perjanjian kredit dengan obyek jaminan yang hanya berupa tanah dan bangunan Letter C. Karena terdapat ketentuan mengenai tanah dengan hak lama yang dicantumkan dalam Pasal 10 Ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya dalam kajian ini disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)) menyatakan :

Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak

tanggung dilakukan ber-samaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Bahwa ketentuan dari Pasal 10 Ayat (3) UUHT atas tanah dengan konversi hak lama seperti girik, pipil, kekitir, petok D, serta Letter C yang akan dijadikan sebagai obyek hak tanggungan yang telah memenuhi syarat dan prosedur untuk didaftarkan, namun pendaftaran tanah tersebut belum dilaksanakan oleh pemilik tanah, untuk proses pembebanan dan pemberiannya wajib dilakukan secara bersamaan atau (bebarengan) dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya.

Berdasarkan uraian singkat dari latar belakang yang dipaparkan diatas, penulis ingin melakukan kajian hukum yang berjudul **KEABSAHAN PERJANJIAN KREDIT DENGAN JAMINAN TANAH DAN BANGUNAN LETTER C TANPA DIIKAT OLEH AKTA NOTARIL** dan diperoleh rumusan isu hukum sebagai berikut : Apakah sah perjanjian kredit yang dibuat dengan jaminan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C tanpa adanya Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan Sertifikat Hak Tanggungan (SHT)?

METODE

Tipe penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah penelitian yuridis normatif (hukum normatif) yang mengkaji dan menganalisis penerapan aturan, kaidah dan

norma hukum positif yang terdapat dalam peraturan perundang - undangan, yurisprudensi (*case law*), kontrak. Pendekatan untuk menganalisis penelitian ini dengan menggunakan Pendekatan Perundang - Undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang - undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum (Peter Mahmud Marzuki, 2016 : 137). dan Pendekatan Kasus (*Case Approach*) menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu hukum yang diambil dari analisis putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap yaitu Putusan Pengadilan Negeri Lumajang No. 41/PDT.G/2015/PN.LMJ.

Bahan hukum dalam kajian ini menggunakan bahan hukum primer sekunder, dan tersier (Peter Mahmud Marzuki, 2016 : 134). Bahan hukum primer ialah bahan hukum yang bersifat autoritatif artinya memiliki otoritas yang terdiri dari aturan hukum, catatan resmi atau risalah dalam pembuatan undang-undang dan putusan hakim (yurisprudensi) (Peter Mahmud Marzuki, 2010 : 141). Bahan hukum sekunder meliputi literatur dari buku buku yang berisi pandangan atau doktrin, teori para ahli hukum, dan karya tulis berupa jurnal hukum, serta informasi yang bisa didapat dari internet sebagai pedoman berpikir dalam menyusun sebuah argumen-tasi dalam kajian ini. Untuk metode

pengumpulan bahan hukum didapat dari buku tentang doktrin para ahli hukum, jurnal, artikel atau dapat diperoleh dari bahan kepustakaan dan metode analisis bahan hukum menggunakan metode analisis penafsiran atau (interpretasi) dalam suatu aturan perundang-undangan dengan cara interpretasi gramatikal dan interpretasi sistematis.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Perjanjian Kredit dengan Jaminan Tanah dan Bangunan Bukti Kepemilikan Letter C Tanpa Proses Pengikatan Akta Notariil atau PPAT Berupa SKMT, APHT, dan SHT.

Kredit berasal dari istilah bahasa latin *credere* dan Bahasa Belanda *vertrouwen* yang berarti kepercayaan. Seorang pemberi pin-jaman percaya bahwa seseorang penerima pinjaman mampu memenuhi perikatan dan kepercayaan yang diberikan. Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan menyatakan bahwa : “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”. Sedangkan pada Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, menyatakan:

Pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah

penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai untuk mengembalikan uang atau tagihan tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan (bagi hasil).

Setiap kredit yang telah disetujui dan disepakati antara pemberi kredit dan penerima kredit wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian (kontrak) yang disebut sebagai perjanjian kredit. Perihal pengertian perjanjian kredit merupakan suatu perbuatan hukum yang didasarkan pada kesepakatan antara pihak kreditor dengan pihak debitor yang menimbulkan perikatan untuk memberikan kewajiban kepada pihak debitor untuk melunasi utang beserta bunga atau imbalan dalam jangka waktu tertentu. Sehingga pengertian dari perjanjian kredit ataupun diistilahkan sebagai kredit memiliki unsur-unsur sebagai berikut

- a. Adanya para pihak (dua orang atau lebih);
- b. Obyeknya berupa uang atau tagihan yang dipersamakan;
- c. Dalam bentuk utang;
- d. Adanya jangka waktu tertentu;
- e. Mengenal sistem bunga.

Pada KUHPerdata tidak ditemukan pengertian perjanjian kredit maupun istilah kredit. Perjanjian dalam KUHPerdata yang mirip dengan perjanjian kredit yaitu perjanjian pinjam - meminjam yang diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdata:

Pinjam - meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mem berikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang - barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang terakhir ini akan mengem-balikan sejumlah uang yang sama dengan jenis dan mutu yang sama pula.

Syarat sahnya perjanjian kredit dalam dunia perbankan memuat elemen pembentuknya yang sama dengan ketentuan syarat sah per-janjian pada umumnya yang ter-cantum dalam Pasal 1320 KUH-Perdata diantaranya sepakat, cakap, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Bahwa sahnya perjanjian kredit diawali sebuah kesepakatan atau persetujuan antara kreditor dengan debitor dengan itikad baik untuk mengikatkan diri dalam hubungan hukum utang piutang atau pinjam meminjam uang tanpa unsur paksaan atau tekanan pihak lain.

Berdasarkan kata sepakat yang telah disepakati bersama, selanjut-nya kreditor memberikan sejumlah uang (berbentuk pinjaman) kepada debitor selaku nasabah. Sehingga mutlak timbul hak dan kewajiban diantara kedua belah pihak. Atas dasar dari kesepakatan yang telah dibuat, maka kesepakatan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan pesetujuan dari para pihak yang telah dicantumkan pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata berbunyi : "Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang - undang

berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang ditentukan oleh undang - undang. Persetujuan harus dilaksa-nakan dengan itikad baik. Kredit merupakan suatu fasilitas keuangan yang memungkinkan seseorang atau badan usaha untuk menjamin uang guna membeli berbagai kebutuhan dan akan membayarnya kembali pada jangka waktu yang telah diperjanjikan. Dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah (debitor) adalah kepercayaan. Bahwa bank selaku kreditor percaya kepada nasabah mampu untuk melunasi utangnya.

Pada umumnya, perjanjian kredit perbankan menggunakan per-janjian baku (*standart contract*) dengan klausula-klausula perjanjian yang sudah dituangkan dalam bentuk formulir. Calon nasabah peminjam dana hanya dapat menandatangani formulir dan tidak memberikan calon nasabah untuk bernegosiasi menge-nai isi perjanjian. Sehingga pada tahap ini, kedudukan calon nasabah sangat lemah, karena hanya mene-rima ketentuan dan syarat - syarat yang diberikan oleh pihak bank yang notabnya isi formulir perjanjian kredit perbankan hanya berupa perjanjian sepihak. Terlebih jika calon debitor menyangkal isi perjan-jian kredit yang dibuat oleh pihak bank, maka calon nasabah tidak akan mendapatkan kredit yang dibutuh-kan (Rachmadi Usman, 2001 : 265).

Perihal kejelasan sah tidaknya perjanjian kredit yang dibuat dengan obyek jaminan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C dilakukan tanpa adanya akta notaris atau PPAT berupa SKMHT, APHT dan SHT terlebih dahulu mengupas tentang konsep perjanjian pokok dan perjanjian *accessoir* (ikutan) dalam isu hukum kajian ini sebagai berikut :

Bahwa dasar analisis sengketa diperoleh dari studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Lumajang Nomor. 41/PDT.G/2015/PN.LMJ perihal perjanjian kredit yang mengikat antara kreditor dan debitor ialah perjanjian utang piutang (perjanjian pinjam meminjam uang). Dinyatakan sah dan mengikat secara hukum perjanjian kredit yang dibuat atas dasar kesepakatan yang telah disepakati bersama yang diikuti adanya penyerahan sejumlah uang dari kreditor kepada debitor.

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Arti riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah (Hermansyah, 2008 : 67). Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian kredit merupakan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang mendahului perjanjian utang - piutang (perjanjian pinjam meminjam uang). Sedang perjanjian utang - piutang merupakan pelaksanaan dari perjanjian kredit (Budi Untung, 2005 : 29). Perihal perjanjian kredit yang dilakukan ialah perjanjian kredit di bawah tangan bahwa perjanjian pemberian kredit oleh bank kepada nasabah hanya

dibuat untuk para pihak saja dengan jaminan (agunan) berupa tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C tanpa akta notaris atau PPAT seperti SKMHT, APHT dan SHT dalam proses pembebanan hak tanggungannya.

Dapat diketahui, akta perjanjian kredit di bawah tangan memiliki beberapa kelemahan dalam pelaksanaannya, sebagai berikut :

1. Apabila akan diambil tindakan hukum melalui proses peradilan karena alasan tindakan debitor wanprestasi, namun debitor yang bersangkutan menyangkal atau memungkirinya akan berakibat mentahnya kekuatan hukum perjanjian kredit yang telah dibuat. Karena dalam Pasal 1877 KUHPerdara disebutkan jika seseorang memungkirinya tulisan ataupun tandatangannya, maka hakim harus memerintahkan supaya kebenaran dari pada tulisan atau tandatangan itu diperiksa dimuka Pengadilan dan hal ini akan merepotkan bank.
2. Oleh karena perjanjian dibuat hanya untuk para pihak, maka formulirnya disediakan oleh bank dalam bentuk baku, maka ada kemungkinan terdapat kekurangan data - data yang seharusnya dilengkapi untuk suatu kepastian pengikatan kredit. Karena keabsahan bentuk perjanjian masih dapat disangkal dan dielak isi akta perjanjian kredit dengan berbagai macam alasan yang dimiliki debitor.
3. Apabila akta perjanjian kredit dibawah tangan hilang karena

sebab apapun, maka bank tidak lagi memiliki arsip asli mengenai adanya perjanjian yang notabnya sebagai alat bukti, keadaan ini akan membuat posisi bank menjadi lemah jika terjadi sengketa. Hal ini sangat berbeda jauh dengan akta perjanjian kredit yang dibuat secara notaril, walaupun arsip perjanjian hilang, namun masih terdapat arsip lain di notaris/PPAT dalam pengikatan dan pembebanannya.

Keterkaitan tanah yang kepemilikannya didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang bukti kepemilikannya berupa girik, petok D, kekitir, Letter C, dan lain-lain yang sejenis secara aturan hukum telah diatur dalam Penjelasan Umum Pasal 8 Ayat (1) Undang - Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang - Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Penjelasan Umum Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat digunakan sebagai agunan dalam perbankan atau lembaga pembiayaan lain (Herman-syah, 2008 : 73).

Pembolehan tanah adat dengan hak lama dijadikan sebagai jaminan seyogyanya diselaraskan dengan ketentuan pembebanan hak tanggungan yang khusus untuk benda tidak bergerak berupa tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang terlampir pada Pasal 10 Ayat (3) UUHT berbunyi :

Apabila obyek hak tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat

untuk didaftarkan akan tetapi pendaftarannya belum dilakukan, pemberian hak tanggungan dilakukan ber-samaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan.

Menurut ketentuan Pasal 10 Ayat (3) UUHT merupakan pengecualian atas prinsip bahwa obyek hak tanggungan berupa tanah, dimungkinkan adanya hak tanggungan atas tanah yang berasal dari konversi hak lama atas tanah adat, yang sudah memenuhi syarat pendaftaran, namun belum didaftarkan. Ketentuan Pasal 10 Ayat (3) UUHT secara jelas memberikan keselarasan akan tanah dengan hak lama (tanah adat) yang telah ada seperti girik, petok D, kekitir, pipil, Letter C dan jenis-jenis hak lama yang lain sejatinya diperkenankan untuk dijadikan jaminan (agunan) dalam perbankan. Namun tanah dengan hak lama sebagaimana dimaksud dalam pasal ini, untuk dapat dijadikan sebagai hak tanggungan, maka pembebanan hak tanggungannya masih dapat dimungkinkan asalkan pemberiannya dilakukan secara bersamaan (barengan) dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah untuk yang pertama kali ke kantor pertanahan setempat (BPN), dengan terlebih dahulu membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan syarat wajib diikuti pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan.

Pemberian jangka waktu 3 (tiga) bulan dalam pembuatan

SKMHT beserta APHT dimaksudkan untuk melengkapi surat - surat yang diperlukan untuk pendaftaran hak atas tanah yang tentunya membutuhkan waktu cukup lama dalam penerbitan sertifikatnya, apabila SKMHT tidak dibarengi dengan pembuatan APHT maka akibat hukum bagi SKMHT ialah tidak berlaku dan batal demi hukum. Hal ini telah terlampir dalam ketentuan Pasal 15 Ayat (5) UUHT yang menyatakan :

Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) tidak berlaku dalam hal Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan diberikan untuk menjamin kredit tertentu yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam rangka pelaksanaan pembangunan dan mengingat kepentingan golongan ekonomi lemah, untuk pemberian kredit tertentu yang ditetapkan pemerintah seperti kredit program, kredit kecil, kredit pemilikan rumah, dan kredit lain yang sejenis, batas waktu berlakunya SKMHT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) yaitu lebih dari 3 (tiga) bulan maka SKMHT tidak berlaku. Penentuan batas waktu berlakunya SKMHT untuk jenis kredit tertentu dilakukan oleh Menteri yang berwenang dibidang pertanahan yang berkoordinasi dengan Menteri Keuangan, Gubernur Bank Indonesia, dan pejabat lain yang terkait. Akan tetapi batas waktu tersebut dimungkinkan dapat dibuatnya SKMHT baru. Namun setidaknya patut untuk disesuaikan dengan Pasal 10

Ayat (3) UUHT yang mana seharusnya pembebanan hak tanggungan terhadap hak atas tanah yang belum bersertifikat dilakukan secara bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian semestinya pada waktu pembuatan APHT oleh notaris atau PPAT sekaligus dilakukan pendaftaran hak atas tanah, sehingga tidak perlu menunggu keluarnya sertifikat. (Siti Malikhatun Badriyah, Jurnal, 2016 : 173-180).

Kemungkinan ini dimaksudkan untuk memberi kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit yang lebih besar. Disamping itu, kemungkinan yang kedua dimaksudkan untuk mendorong penertifikatan hak atas tanah pada umumnya. Sehingga ketentuan ini menunjukkan cara untuk meningkatkan pemberian agunan menjadi hak tanggungan.

Sejatinya pembuatan SKMHT dengan alasan untuk pembebanan terhadap tanah adat seperti Letter C tidaklah tepat, pembuatan SKMHT dalam ketentuan UUHT sebenarnya bukan pada kondisi tanah yang menjadi objek hak tanggungan ialah tanah yang belum bersertifikat, tetapi tetap diadakan dalam hal pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir pada pemberian hak tanggungan. Pada dasarnya pemberian hak tanggungan wajib dilakukan oleh pemberi hak tanggungan sebagai pihak yang berkepentingan. Namun ketentuan itu disempangi oleh perorangan (individu) atau badan hukum yang dapat meng-

uasakan tindakan hukumnya kepada pihak lain (Boedi Harsono, 2003 : 435).

Perihal tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C yang dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit, untuk memperoleh status kejelasan jaminan tersebut, maka perlu mengindahkan ketentuan dari kategori penggolongan macam-macam jaminan dalam perbankan yang dapat dijadikan sebagai bahan rujukannya meliputi :

1. Perjanjian kredit yang dibuat dengan dasar perjanjian utang piutang (pinjam meminjam uang) ialah sah dan mengikat bagi para pihak. Sehingga perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu pihak jika telah sepakat. Karena telah diikuti dengan penyerahan sejumlah uang dari kreditor kepada debitor. Bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, perjanjian tidak hanya mengikat untuk hal-hal yang dengan tegas dinyatakan didalamnya, tetapi juga untuk segala sesuatu yang menurut sifat perjanjian (Desinaya, 2011, *Ketentuan Perjanjian Kredit dalam Perbankan*, <http://desinaya.blogspot.com/2011/03/blog-post.html> di-akses tanggal 10 April 2019, Pukul 20.56 WIB).
2. Pelaksanaan pengikatan perjanjian kredit yang diikuti dengan penyerahan jaminan tanah hak lama berupa tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C, sejatinya harus diselaraskan oleh

ketentuan penggolongan macam dan jenis jaminan itu sendiri sesuai aturan yang telah diterapkan dalam undang - undang. Bahwa terdapat 2 (dua) macam jaminan yaitu jaminan umum dan jaminan khusus. Untuk tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian kredit perbankan, jika obyek jaminan tersebut tidak diikat oleh akta notaris atau PPAT seperti SKMHT, APHT, dan SHT serta tidak dibarengi (tidak diikuti) dengan proses pembebanan hak tanggungan dan permohonan pendaftaran tanahnya ke BPN, maka jaminan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C yang kedudukannya sebagai perjanjian ikutan atau (*accessoir*) yang lahir dari peng-adaan perjanjian pokok (prinsipil) yaitu perjanjian kredit menjadi tidak sah dan batal demi hukum meski menurut aturan perundang undangan yang dilampirkan diper-bolehkan untuk dijadikan jaminan dalam perkreditan (Hermansyah, 2008 : 74). Sehingga hal ini termasuk pada perjanjian kredit utang piutang tanpa jaminan yang tergolong dalam kategori jaminan umum. Karena perjanjian kredit utang piutang yang dilaksanakan dengan jaminan yang masih berstatus tanah Letter C tidak tergolong dalam obyek hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan sesuai Pasal 16 Ayat (1) UUPA dan Pasal 4 UUHT. Karena tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C merupakan tanah

- yang alas hak status kepemilikannya masih berbentuk tanah adat dan belum bersertifikat (Adrian Sutedi, 2010 : 40)
3. Dapat dimungkinkan, bahwa perjanjian kredit perbankan seperti utang piutang, pinjam meminjam uang dapat didasarkan pada pengadaan perjanjian kredit di bawah tangan. Terlebih perjanjian kredit dapat dilaksanakan tanpa atau adanya jaminan atau diistilahkan dengan murni perjanjian utang piutang antara kreditor dan debitor. Hal ini dapat menjadi rujukan analisis Putusan Pengadilan Negeri Lumajang Nomor 41/PDT.G/2015/PN.LMJ sebagai kajian bagi peneliti, terkait status obyek jaminan berupa tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C dengan pengadaan perjanjian kredit di bawah tangan yang tidak diikat oleh akta notariil /PPAT, namun tetap dijadikan sebagai jaminan kredit dengan menyertakan penyerahan bukti surat tanah Letter C kepada kreditor. Sehingga prosedur ini tidak dapat dibenarkan jika tidak diikuti dengan pembebanan hak tanggungan dan proses pendaftaran tanah ke BPN. Karena sejatinya tanah dan bangunan bukti kepemilikan tanah Letter C ialah bukti surat pembayaran pajak tanah yang diciptakan pada era penjajahan kolonial Belanda.
 4. Untuk tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C yang dijadikan sebagai jaminan pada perjanjian kredit utang piutang dalam perbankan, jika ingin dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan diperkenankan untuk mengindahkan perintah Pasal 10 Ayat (3) UUHT yang telah terlampir sebagai dasar yuridis mengenai ketentuan tanah hak lama sebagai jaminan kredit dalam perbankan. Bahwa tanah dengan hak lama seperti Letter C dapat dijadikan sebagai jaminan hak tanggungan jika pemberian hak tanggungan tersebut dilakukan secara bersamaan dengan proses pendaftaran hak atas tanahnya. Sehingga ketentuan diatas, bagi tanah dengan status hak lama menjadi sah dan mengikat sebagai perjanjian *accessoir* (ikutan) yang lahir dari adanya pengadaan perjanjian pokok atau prinsipil (perjanjian kredit) yang telah dibuat oleh para pihak yang terlibat, karena obyek jaminan dengan hak lama sudah didaftarkan ke kantor pertanahan dan mendapatkan status hak atas tanah yang diakui oleh hukum sehingga dapat dibebani dengan hak tanggungan. Prosedur yang sedemikian rupa, memberikan kedudukan kreditor preferen atau kreditor yang di-dahulukan dari kreditor-kreditor lain untuk mengambil pelunasan piutangnya melalui proses pelelangan umum. Karena ketentuannya tergolong dalam jaminan kebendaan.
- Adanya amanat Pasal 10 Ayat (3) UUHT membantu proses pengurangan tanah dengan hak lama di Indonesia guna pensertifikatan hak atas tanah dengan mendaftarkan tanah yang masih berstatus hak lama (tanah adat) ke kantor

pertanahan setempat (BPN) sebagai wujud kepastian hukum dalam kepemilikan legalitas hak atas tanah. Sehingga ketentuan dari Pasal 10 Ayat (3) UUHT mengadopsi pengaturan Pasal 19 UUPA, Pasal 9 Ayat (1) huruf e bahwa obyek pendaftaran hak atas tanah dapat berasal dari hak tanggungan, yang berasal dari tanah hak lama yang dijadikan sebagai agunan. Sehingga diperlukan pendaftaran tanah untuk dapat menjadi obyek hak tanggungan dan Pasal 24 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan :

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak - hak lama dibuktikan dengan alat - alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti - bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh panitia adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh kepala kantor pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadik, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.

Bahwa bukti konkrit pemilikan hak atas tanah dibuktikan dengan kepemilikan sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah

wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan (Pasal 1 Angka 20 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah). Karena sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan (Pasal 32 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

KESIMPULAN

Sahnya perjanjian kredit yang dibuat dengan jaminan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C tanpa adanya pengikatan akta notaris/PPAT berupa SKMHT, APHT, dan SHT ialah sah dan mengikat secara hukum. Karena perjanjian kredit yang telah dibuat didasarkan pada kesepakatan (persetujuan) dari pihak kreditor (Bank PNM Ulam) dan pihak debitor (Komsatun) yang diikuti adanya penyerahan sejumlah uang sebagai obyek perjanjiannya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian, sehingga perjanjian kredit yang telah dilaksanakan merupakan perjanjian prinsipil (pokok) yang tidak dapat dibatalkan atau ditarik kembali oleh kedua belah pihak dan berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Sedangkan untuk tanah dan bangunan

bukti kepemilikan Letter C yang dijadikan sebagai jaminan (agunan) dalam perjanjian kredit dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum akibat tidak mengindahkan amanat Pasal 10 Ayat (3) UUHT, bahwa tanah dengan hak lama yang bukti kepemilikannya berupa girik, petok D, kekitir, pipil, Letter C dan jenis-jenis tanah hak lama lainnya untuk dapat dijadikan sebagai hak tanggungan, maka pem-bebanannya masih dapat dimungkin-kan asalkan pemberiannya dilakukan secara bersamaan dengan proses permohonan pendaftaran hak atas tanahnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan terlebih dahulu membuat SKMHT dengan syarat wajib diikuti pembuatan APHT selama bat-lambatnya 3 (tiga) bulan masa kerja. Adanya perintah Pasal 10 Ayat (3) UUHT pengadopsian dari peng-aturan Pasal 19 UUPA dan Pasal 9 Ayat (1) huruf e Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena obyek jaminan tanah dan bangunan bukti kepemilikan Letter C merupakan perjanjian *accessoir* yang diistilahkan dengan perjanjian ikutan atau per-janjian tambahan yang lahir dari pengadaan perjanjian pokok (perjan-jian prinsipil atau pendahuluan) yaitu perjanjian kredit yang telah dibuat oleh pihak kreditor dan debitor.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdulkadir Muhammad, **Hukum Perdata Indonesia**, Bandung : Citra Aditya Bakti, 2000.
- Adrian Sutedi, **Hukum Hak Tanggungan**, Jakarta : Sinar Grafika, 2010.
- Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang - Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, Jakarta : Djambatan, 2003.
- Budi Untung, **Kredit Perbankan di Indonesia**, Yogyakarta : Andi, 2005.
- Edy Suparyono, **Kutipan Buku Letter C sebagai Alat Bukti untuk Memperoleh Hak Atas Tanah Di Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur**, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang : 2008.
- H. As. Mahmoeddin, **Melacak Kredit Bermasalah**, Jakarta : Pustaka Sinar Harapan, 2004.
- Hermansyah, **Hukum Perbankan Nasional Indonesia, Edisi Revisi Cetakan ke IV**, Jakarta : Kencana, 2008.
- <http://desinaya.blogspot.com/2011/03/blog-post.html> diakses pada tanggal 10 April 2019, Pukul 20.56 WIB.
- Iswi Hariyani, **Restrukturisasi dan Penghapusan Kredit Macet**, Jakarta : Elex Media Kompterindo Kompas, 2010.
- Kitab Undang - Undang Hukum Perdata (*Burgelijk Wetboek*).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Re-publik Indonesia Nomor 3696.

- Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015 tentang Badan Pertanahan Nasional (BPN), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 21.
- Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, **Penelitian Hukum**, Jakarta : Kencana Prenada Media Group, 2016.
- Rachmadi Usman, **Aspek - Aspek Hukum Perbankan di Indonesia**, Jakarta : Gramedia Pustaka Umum, 2001.
- R. Soeprapto, **Undang - Undang Pokok Agraria dalam Praktek**, Jakarta : Mitra Sari, 1986.
- Salim HS, **Perkembangan Hukum jaminan di Indonesia**, Jakarta : Rajawali Pers : 2017.
- Siti Malikhatus Badriyah, **Problematika Pembebanan Hak Tanggungan dengan Objek Tanah Yang Belum Bersertifikat**, **Jurnal Masalah - Masalah Hukum, Jilid 45 Nomor 3**, Juli : 2016.
- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (disebut juga sebagai UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (disebut juga sebagai Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT)), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3327.