

BAB V

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

A. Kesimpulan

Berdasarkan pemaparan dalam penulisan *Legal Memorandum* ini, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Surat Keterangan Tanah atau SKT tidak dapat digunakan sebagai jaminan karena SKT bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah sehingga SKT tidak dapat diberi Hak Tanggungan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, SKT hanya dapat digunakan sebagai dokumen pendukung dalam rangka kegiatan pendaftaran tanah.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Hak Tanggungan, Hak Tanggungan merupakan satu-satunya Lembaga jaminan hak atas tanah, sehingga hak atas tanah yang akan dijadikan jaminan wajib diberi Hak Tanggungan. Hak atas tanah harus memiliki sertifikat apabila akan dibebankan dengan Hak Tanggungan. Sertifikat hak atas tanah didapatkan melalui kegiatan pendaftaran tanah dan merupakan alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang bersifat kuat.

2. Konsekuensi yang dapat timbul dengan diterimanya SKT sebagai “jaminan” oleh CU Usaha Kita adalah CU Usaha Kita tidak berkedudukan sebagai Pemegang Hak Tanggungan, sehingga CU Usaha Kita tidak mendapatkan keistimewaan yang ditawarkan kepada Pemegang Hak Tanggungan. Pertama, CU Usaha Kita tidak berkedudukan sebagai kreditor *preferen* atau kreditor yang memiliki hak untuk didahulukan pelunasan piutangnya. Kedua, apabila Julian Sahri mengalihkan “jaminan”-nya kepada orang lain, maka CU Usaha Kita tidak bisa mendapatkan pelunasan piutangnya dari “jaminan”

Julian Sahri. Ketiga, untuk dapat melakukan eksekusi terhadap “jaminan” Julian Sahri, maka CU Usaha Kita harus mengajukan gugatan terlebih dahulu, yang tentu akan memakan lebih banyak waktu serta biaya tambahan. Konsekuensi ini juga berlaku terhadap “jaminan” lain yang tidak atas nama Julian Sahri karena “jaminan” lain juga tidak dibebankan dengan Hak Tanggungan.

B. Rekomendasi

Dalam penulisan *Legal Memorandum* ini, Penulis memberikan rekomendasi sebagai berikut kepada CU Usaha Kita:

1. Dalam kasus ini, CU Usaha Kita sebagai kreditor memegang dokumen-dokumen “jaminan” yang diajukan Julian Sahri. CU Usaha Kita dapat menghubungi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan “jaminan” yang diajukan Julian Sahri diberikan Hak Tanggungan agar CU Usaha Kita menjadi kreditor pemegang Hak tanggungan.
2. Apabila CU Usaha Kita menerima hak atas tanah yang dibuktikan melalui SKT sebagai jaminan, maka sebaiknya CU Usaha Kita kemudian membantu proses sertifikasi hak atas tanah yang bersangkutan. Dengan demikian, hak atas tanah yang dijaminakan tersebut memiliki sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti kepemilikannya, bukan lagi SKT.
3. Dalam menerima jaminan perjanjian utang piutang berupa hak atas tanah, CU Usaha Kita sebaiknya mewajibkan debitor memberi Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah yang dijaminakan. Hal ini bertujuan agar CU Usaha Kita mendapatkan perlindungan dan kepastian hukum yang lebih baik sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan.
4. Dalam akta perdamaian, CU Usaha Kita sebaiknya menambahkan klausul bahwa apabila Julian Sahri tidak menaati ketentuan dalam akta

perdamaian, maka CU Usaha Kita memiliki kuasa untuk menjual objek jaminan Julian Sahri.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Maha Esa dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan legal memorandum dengan judul “Penggunaan Surat Keterangan Tanah (SKT) Sebagai Jaminan Perjanjian Utang Piutang Pada Credit Union (CU) Usaha Kita”. Legal memorandum ini diajukan untuk memenuhi salah satu syarat kelulusan dalam jenjang perkuliahan S1 untuk memperoleh gelar Sarjana pada Program Strata 1 (S-1) Ilmu Hukum Universitas Katolik Parahyangan.

Pada kesempatan ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada semua pihak yang telah membimbing, membantu, memberi saran, memberi semangat, dukungan serta doa untuk penulis selama penulis menyusun legal memorandum ini hingga selesai. Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada yang terhormat dan tersayang:

1. Terima kasih kepada Tuhan Yang Maha Esa atas segala berkat dan anugrahNya kepada penulis sehingga penulis dapat menikmati proses penyelesaian legal memorandum ini.
2. Terima kasih kepada Papa dan Mama atas doa dan dukungannya sehingga penulis dapat menyelesaikan legal memorandum ini.
3. Terima kasih kepada adik-adik penulis, Citta, Palmy dan Paragon, yang senantiasa menjadi penyemangat dan motivasi bagi penulis agar dapat tetap semangat selama menulis legal memorandum ini.
4. Terima kasih kepada pihak CU Usaha Kita yang sudah mengizinkan penulis untuk melakukan kajian terhadap fenomena hukum yang terjadi pada CU Usaha Kita itu sendiri sebagai bahan penyusunan legal memorandum ini.
5. Terima kasih kepada pembimbing saya, Ibu Maria Emelia Retno Kadarukmi, yang senantiasa sabar dalam membimbing saya dalam mengerjakan legal memorandum ini.

6. Terima kasih kepada segenap dosen pengajar di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang telah memberikan pelajaran, ilmu dan pengetahuan selama penulis menempuh Pendidikan di Universitas Katolik Parahyangan.
7. Terima kasih seluruh staff tata usaha, staff administrasi dan prakarya di Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan atas bantuan yang telah diberikan.
8. Terima kasih kepada seluruh teman-teman penulis yang tidak dapat penulis tuliskan satu-persatu, baik yang secara langsung maupun secara tidak langsung telah membantu penulis dalam menyelesaikan legal memorandum ini.

Semoga Tuhan yang Maha Esa memberikan balasan yang berlipat kepada seluruh pihak yang telah membantu dan memberi dukungan kepada penulis. Penulis sangat menyadari bahwa tentu dalam penulisan legal memorandum ini terdapat kekurangan sehingga saran dan kritik agar legal memorandum ini menjadi lebih bermakna. Selain itu penulis berharap, dengan selesainya legal memorandum ini dapat bermanfaat bagi para pembaca. Akhir kata penulis mendoakan semoga kepada semua pihak yang telah disebutkan diatas mendapatkan balasan yang lebih baik dan terima kasih yang sebesar-besarnya.

DAFTAR ISI

LEMBAR PENGESAHAN.....	i
PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
DAFTAR ISI.....	v
PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang.....	1
BAB II.....	4
KASUS POSISI.....	4
1. Kasus Posisi.....	4
2. Pertanyaan Yuridis.....	9
BAB III.....	11
PENELUSURAN HUKUM (<i>LEGAL AUDIT</i>).....	11
1. Apakah Sebuah SKT Dapat Digunakan Sebagai Jaminan?.....	11
A. Hak Tanggungan.....	11
B. Sertipikat Hak Atas Tanah.....	13
C. Surat Keterangan Tanah (SKT).....	15
2. Apakah Konsekuensi Hukum Yang Dapat Timbul Dengan Diterimanya SKT Sebagai Jaminan Oleh CU Usaha Kita?.....	16
A. Eksekusi Hak Tanggungan.....	16
B. Jaminan Umum.....	18
C. <i>Droit De Preference</i>	19
D. <i>Droit De Suite</i>	20
E. <i>Kuasa Untuk Menjaminkan</i>	20
BAB IV.....	22
LEGAL OPINION.....	22
1. Apakah Sebuah SKT Dapat Digunakan Sebagai Jaminan?.....	22
2. Apakah Konsekuensi Hukum Yang Dapat Timbul Dengan Diterimanya SKT Sebagai Jaminan Oleh CU Usaha Kita?.....	29
BAB V.....	36
KESIMPULAN DAN REKOMENDASI.....	36
A. Kesimpulan.....	36
B. Rekomendasi.....	37

DAFTAR PUSTAKA	39
-----------------------------	-----------

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

B. Buku

Adjie, Habib. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung: CV Bandar Maju

Fuady, Munir. 2003. *Jaminan Fidusia*. Bandung: CV Bandar Maju.

Hadisoeparto, Hartono. 1984. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan & Hukum Jaminan*. Banjarmasin: Liberty

Harahap, M. Yahya. 2014. *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata Edisi Kedua*. Jakarta: Sinar Grafika.

Harsono, Boedi. (2016). *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya Jilid 1*. Jakarta: Universitas Trisakti.

HS, H. Salim. 2017. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: Persada.

C. Jurnal

Hutagalung, Arie S. (2000). *Penerapan Lembaga Rechtsverwerking untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif dalam Pendaftaran Tanah. Hukum & Pembangunan Nomor 4*

Zulkifli, Suhaila. (2018). *Tinjauan Tentang Pelaksanaan Lelang Atas Agunan Hak Tanggungan Dalam Perkara Kredit Macet. Jurnal Hukum Kaidah: Media Komunikasi & Informasi Hukum & Masyarakat Volume 17(2)*