

**UNIVERSITAS KATOLIK PARAHYANGAN  
FAKULTAS HUKUM**

Terakreditasi Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan  
Tinggi

*Nomor: 2193/SK/BAN-PT/AK-ISK/S/IV/2022*

***Tinjauan Penggunaan Surat Keterangan Tanah (SKT) Sebagai Jaminan  
Perjanjian Utang Piutang Pada Credit Union (CU) Usaha Kita***

OLEH

**Eruditson Rayhop Futur  
NPM : 6051801115**

PEMBIMBING

*Dr. Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H.*




Penulisan Hukum

Disusun Sebagai Salah Satu Kelengkapan  
Untuk Menyelesaikan Program Pendidikan Sarjana  
Program Studi Ilmu Hukum

2022

Telah disidangkan pada Ujian  
Penulisan Hukum Fakultas Hukum  
Universitas Katolik Parahyangan

Pembimbing



**Dr. Maria Emelia Retno Kadarukmi, S.H., M.H.**



**Dr.iur. Liona N. Supriatna, S.H., M.Hum.**



## PERNYATAAN INTEGRITAS AKADEMIK

Dalam rangka mewujudkan nilai-nilai ideal dan standar mutu akademik yang setinggi-tingginya, maka Saya, Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Katolik Parahyangan yang beranda tangan di bawah ini :

Nama : Eruditson Rayhop Futur

NPM : 6051801115

Dengan ini menyatakan dengan penuh kejujuran dan dengan kesungguhan hati dan pikiran, bahwa karya ilmiah / karya penulisan hukum yang berjudul:

**“TINJAUAN PENGGUNAAN SURAT KETERANGAN TANAH (SKT) SEBAGAI JAMINAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG PADA CREDIT UNION (CU) USAHA KITA”**

Adalah sungguh-sungguh merupakan karya ilmiah /Karya Penulisan Hukum yang telah saya susun dan selesaikan atas dasar upaya, kemampuan dan pengetahuan akademik Saya pribadi, dan sekurang-kurangnya tidak dibuat melalui dan atau mengandung hasil dari tindakan-tindakan yang:

- Secara tidak jujur dan secara langsung atau tidak langsung melanggar hak-hak atas kekayaan intelektual orang lain, dan atau
- Dari segi akademik dapat dianggap tidak jujur dan melanggar nilai-nilai integritas akademik dan itikad baik;

Seandainya di kemudian hari ternyata bahwa Saya telah menyalahi dan atau melanggar pernyataan Saya di atas, maka Saya sanggup untuk menerima akibat-akibat dan atau sanksi-sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku di lingkungan Universitas Katolik Parahyangan dan atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pernyataan ini Saya buat dengan penuh kesadaran dan kesukarelaan, tanpa paksaan dalam bentuk apapun juga.

Bandung, 25 Januari 2023

Mahasiswa penyusun Karya Ilmiah/ Karya Penulisan Hukum


Eruditson Rayhop Futur

6051801115

## ABSTRAK

Fokus utama dari legal memorandum ini adalah mengkaji tentang penggunaan Surat Keterangan Tanah (selanjutnya disebut sebagai SKT) sebagai jaminan perjanjian utang piutang pada *Credit Union* Usaha Kita (selanjutnya disebut sebagai CU Usaha Kita). Penulis menganggap bahwa praktik penggunaan SKT sebagai jaminan merupakan suatu penyimpangan terhadap hakekat dari Hak Tanggungan sebagai satu-satunya Lembaga jaminan Hak Atas Tanah di Indonesia, dikarenakan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menegaskan bahwa hak atas tanah yang dapat dijaminkan dengan Hak Tanggungan harus dapat dibuktikan kepemilikannya melalui sertipikat. Praktik penggunaan SKT sebagai jaminan perjanjian utang piutang yang melibatkan CU Usaha Kita ini memunculkan 2 (dua) pertanyaan yuridis, yakni: 1. Apakah suatu hak atas tanah yang didukung dengan SKT dapat dibebankan dengan Hak Tanggungan dan digunakan sebagai jaminan, dan 2. Apakah konsekuensi hukum yang dapat timbul dengan diterimanya SKT sebagai jaminan oleh CU Usaha Kita. Berdasarkan kajian dan analisis yang penulis lakukan dalam legal memorandum ini, penulis dapat mengambil kesimpulan berupa: 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, dan 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.

## **Abstract**

*The main focus of this legal memorandum is to study about the usage of a land statement letter as a collateral of a debt agreement on Credit Union (CU) Usaha Kita. Writer is considering that the usage of a land statement letter as a collateral is a deviation from the essence of Mortgage Rights as the only collateral system of land rights in Indonesia, because according to Law No. 4/1996 concerning Mortgage Rights, the only way a land rights could be used as a collateral and imposed by Mortgage Rights is that land rights itself must have a land rights certificate. This usage of a land statement letter as a collateral of a debt agreement by CU Usaha Kita brings out 2 (two) juridical questions as following : 1. Can a land right supported by a land statement letter be charged by Mortgage and use as a collateral? and 2. What consequences that can be potentially occur with CU Usaha Kita accepting land statement letter as a collateral? According to the analysis that writer does on this legal memorandum, writer can conclude that : 1. Land statement letter can't be used as collateral because land statement letter is not a means of proof of ownership of a land rights, so land statement letter can't be charged with Mortgage Rights, and 2. The consequences that could potentially occur when CU Usaha Kita accepting land statement letter as a collateral is that CU Usaha Kita won't get any special rights that offered to the Mortgage Rights holder.*

## **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  |



|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| <b>DAFTAR PUSTAKA .....</b> | <b>39</b> |
|-----------------------------|-----------|

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang**

Pembuatan Legal Memorandum (selanjutnya disebut sebagai LM) dibuat sebagai pendapat hukum yang akan ditunjukkan kepada pihak Koperasi Kredit/*Credit Union* Usaha Kita (Untuk selanjutnya disebut sebagai CU Usaha Kita). Cu Usaha Kita adalah salah satu koperasi kredit yang beroperasi di Kalimantan Barat yang berdiri sejak tanggal 9 Juli 1989 dan berkantor pusat di Kabupaten Sekadau. Selain kantor pusat di Kabupaten Sekadau, CU Usaha Kita memiliki 13 (tiga belas) Tempat Pelayanan/TP yang tersebar di wilayah Kalimantan Barat, yakni TP Sintang, TP Nanga Pinoh, TP Manis Raya, TP Senaning, TP Sungai Ayak, TP Balai Sepuak, TP Merbang, TP Sungai Maboh, TP Mukok, TP Sekadau, TP Sebetung, TP Lemetak, dan TP Sepauk. Sebagaimana dengan koperasi kredit pada umumnya, CU Usaha Kita sudah memiliki legalitas sebagai koperasi kredit dan memiliki Nomor Badan Hukum 49/BH/X, Tanggal 15 September 1999 serta memiliki Nomor Izin Tempat Usaha 61-09/203/KPMPT-Ho/2015. Sebagaimana dengan fungsi dari koperasi kredit pada umumnya, CU Usaha Kita memiliki tujuan untuk mensejahterakan anggotanya. Tujuan ini kemudian diwujudkan melalui penyedia jasa/layanan keuangan, salah satunya pemberian pinjaman kepada anggotanya.

Hal yang kemudian menjadi fokus utama dari Legal Memorandum ini adalah praktik CU Usaha Kita yang menerima penggunaan Surat Keterangan Tanah (untuk selanjutnya disebut sebagai SKT) sebagai jaminan dari pinjaman yang diberikan oleh CU Usaha Kita kepada anggotanya. Praktik CU Usaha Kita yang menerima SKT sebagai alat jaminan pinjaman yang sah diketahui

sudah beberapa kali dilakukan, salah satunya adalah pemberian pinjaman kepada anggotanya atas nama Julian Sahri yang tertuang dalam Perjanjian Pinjaman Nomor 18\_88/CUUK.10/Pinj/IX/2018. Di dalam berkas serta dokumen Perjanjian Pinjaman tersebut, dapat ditemukan bahwa Julian Sahri menggunakan SKT sebagai jaminan atas pinjaman yang ia terima dari pihak CU Usaha Kita. Hal yang akan disoroti dalam Legal Memorandum ini adalah adanya ketidakselarasan antara praktik CU Usaha Kita yang menerima penggunaan SKT sebagai jaminan yang sah dengan hakikat dari Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga jaminan hak atas tanah. Hak Tanggungan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut sebagai UUHT) sejak awal menetapkan bahwa hak atas tanah yang dapat dijamin dengan Hak Tanggungan harus dapat dibuktikan kepemilikannya melalui sertipikat. Dengan demikian, sebuah SKT yang merupakan dokumen pendukung untuk kegiatan pendaftaran tanah tidak dapat dijadikan alat bukti kepemilikan hak atas tanah menggantikan sertipikat dan dijadikan sebagai sebuah jaminan dengan Hak Tanggungan. Pasal 10 ayat (3) UUHT memberikan kesempatan kepada subjek pemegang hak atas tanah yang belum bersertipikat untuk dapat membebaskan Hak Tanggungan atas tanahnya, dengan syarat harus dilakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut bersamaan dengan diberikannya hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan. Hal inipun tidak dilakukan dalam praktik penggunaan SKT sebagai jaminan dalam CU Usaha Kita.

Dalam usaha untuk mengkaji praktik CU Usaha Kita yang menerima SKT sebagai jaminan pinjaman ini, penulis menggunakan Perjanjian Pemberian Pinjaman antara CU Usaha Kita dengan Bapak Julian Sahri sebagai contoh kasus. Adapun

data-data yang didapatkan bersumber dari CU Usaha Kita, baik data yang didapat melalui wawancara maupun data yang didapat dari dokumen-dokumen relevan yang tersedia. Diharapkan, Legal Memorandum ini nantinya dapat menjadi bahan evaluasi bagi CU Usaha Kita perihal praktik penggunaan SKT sebagai jaminan pemberian pinjaman, terutama perihal implikasi-implikasi hukum apa yang mereka hadapi dengan menerima SKT sebagai suatu jaminan.