



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 25 Mei 2024, Revised: 8 Juni 2024, Publish: 11 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Letter C

Dwiyana Pramita Putri¹, Mukhammad Ginanjar Fitrianto², Cornellia Syavira Dewi³, Alexander Christian Laksamana Abrianto⁴, Heidy Shania Gisella⁵

¹ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: dwiyana.pramita.putri-2023@fh.unair.ac.id

² Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: mukhammad.ginanjar.fitrianto-2023@fh.unair.ac.id

³ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: cornellia.syavira.dewi-2023@fh.unair.ac.id

⁴ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: alexander.christian.laksamana.abrianto-2023@fh.unair.ac.id

⁵ Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia

Email: heidy.shania.gisella-2023@fh.unair.ac.id

Corresponding Author: dwiyana.pramita.putri-2023@fh.unair.ac.id

Abstract: *This research examines the position of Letter C in the ownership of land rights and legal protection for creditors in credit agreements with Letter C collateral. The findings show that the use of Letter C as credit collateral has a high risk for creditors because it does not provide strong legal certainty. The process of registering land with Letter C at the National Land Agency also takes a long time, adding to the uncertainty for creditors. This research aims to provide recommendations on better legal protection for creditors who receive collateral in the form of uncertified land.*

Keyword: *Letter C, Legal Representation, Credit Agreement*

Abstrak: Penelitian ini mengkaji kedudukan Letter C dalam kepemilikan hak atas tanah dan perlindungan hukum bagi kreditur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Letter C. Temuan menunjukkan bahwa penggunaan Letter C sebagai jaminan kredit memiliki risiko tinggi bagi kreditur karena tidak memberikan kepastian hukum yang kuat. Proses pendaftaran tanah dengan Letter C di Badan Pertanahan Nasional juga memerlukan waktu yang lama, menambah ketidakpastian bagi kreditur. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi mengenai perlindungan hukum yang lebih baik bagi kreditur yang menerima jaminan berupa tanah yang belum bersertifikat.

Kata Kunci: Letter C, Perlindungan Hukum, Perjanjian Kredit.

PENDAHULUAN

Negara Indonesia adalah negara hukum, yang berarti segala sesuatu harus berdasarkan Hukum. Dalam hukum pertanahan Indonesia telah menentukan dasar peraturan perundang-undangan melalui pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dan selanjutnya dibentuk Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA). Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (selanjutnya dapat disebut UUPA) memberikan landasan hukum bagi sektor agraria nasional yang merupakan salah satu pilar dalam mencapai tujuan seluruh rakyat Indonesia yaitu membawakan kemakmuran, kesejahteraan, kebahagiaan serta keadilan bagi Negara dan Rakyat. Di Indonesia dalam pertanahan masih terdapat hak-hak lama sebelum adanya Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang masih digunakan hingga saat ini yaitu salah satunya adalah Letter C, Petok D. Bukti kepemilikan Letter C, Petok D ini didasarkan berdasarkan hukum adat. Setelah di undangkannya UUPA bukti kepemilikan yang sah hanyalah sertifikat hak tanah. Sertifikat merupakan bukti kepemilikan tanah untuk menjamin kepastian hukum para pemegang hak atas tanah.

Perkembangan dan pertumbuhan ekonomi di masyarakat khususnya dibidang bisnis, masyarakat membutuhkan modal untuk menunjang bisnisnya. Sehingga bank selaku kreditur dapat dijadikan alternatif untuk melakukan peminjaman modal. Peminjaman modal tersebut dilanjutkan dengan Perjanjian Kredit antara Kreditur dan Debitur. Dan dalam Perjanjian Kredit tersebut terdapat jaminan untuk menjamin kredit yang telah diberikan. Pada saat ini Letter C masih sering digunakan untuk jaminan kredit pada kreditur. Yang mana Letter C ini bukan merupakan bukti kepemilikan yang sah menurut UUPA.

Menyambut gelagat perkembangan dan pertumbuhan ekonomi masyarakat khususnya pada bidang mikro ekonomi, sudah hal pasti masyarakat baik secara perseorangan maupun perusahaan berskala mikro sampai kecil membutuhkan investasi/ modal untuk menunjang perkembangan bisnisnya. Maka dari itu geliat pertumbuhan ekonomi ini memberikan kesempatan pada lembaga Perbankan, yaitu lembaga yang berperan penting di dalamnya. Perbankan yang salah satu bentuk usahanya adalah sebuah Bank, diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) yaitu Bank sebagai lembaga perbankan menghimpun dan menyalurkan dana dari masyarakat yang bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat. Maka dari itu, perbankan dapat dijadikan alternatif untuk melakukan peminjaman modal, umumnya dalam bentuk kredit usaha. Sebagai kreditur, dalam memberikan suatu kredit, lembaga perbankan tersebut harus berpedoman pada aturan yang berlaku, berdasarkan peraturan dalam Undang-undang perbankan menjelaskan bahwa Kredit adalah penyediaan dana 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.

Salah satu prinsip yang harus diperhatikan dalam pemberian kredit usaha adalah adanya keyakinan bahwa debitur memiliki kemampuan dan kecakapan dalam mengembalikan modal yang telah disalurkan secara tepat waktu dan sesuai dengan ketentuan yang telah disepakati pada awal pemberian kredit. Keyakinan kreditur tersebut tentunya tidak bisa hanya didasarkan pada keyakinan personal, maka dari itu juga perlu memperhatikan prinsip pemberian kredit 5C, yaitu: Character (watak), Capacity (kemampuan), Capital (modal), Collateral (jaminan), dan Condition of Economy (kondisi ekonomi) (Kasmir, 2004: 104). Salah satu dari lima prinsip tersebut yaitu Collateral atau jaminan yang mensyaratkan adanya benda milik debitur yang dijamin kepada kreditur. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian pengembalian pinjaman tersebut. Pada prakteknya jaminan yang sering diterima oleh kreditur adalah berupa benda tidak bergerak yaitu berupa tanah, karena tanah mempunyai nilai ekonomi yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilainya,

dan hak atas tanah yang sudah berbentuk Sertipikat merupakan tanda bukti kepemilikan paling kuat, sehingga keabsahannya di mata hukum akan sulit dibuktikan sebaliknya.

Berkaca pada Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang menyatakan bahwa tanah agunan harus dibebankan Hak Tanggungan adalah berupa Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan lalu pembebanannya dilakukan dengan Hak Tanggungan. Namun, adanya penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, di mana tanah yang belum berbentuk Sertipikat bisa saja dipakai sebagai objek agunan, seakan berbanding terbalik dengan prinsip-prinsip yang ada, di mana agunan/ jaminan yang seharusnya dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi kreditur namun bisa dianggap lemah kekuatannya, karena pada dasarnya dokumen berupa letter C, girik, petok dan sejenisnya bukanlah merupakan tanda bukti hak kepemilikan atas tanah, tetapi sekedar merupakan tanda bukti pembayaran pajak atas bidang tanah tersebut.

Keberhasilan penyaluran kredit sangat bergantung pada proses kredit dari awal hingga akhir, yaitu mulai dari saat pengajuan kredit hingga pengembalian kredit oleh debitur kepada kreditur hingga kredit dinyatakan lunas. Dalam proses ini, bank melakukan evaluasi terhadap kelayakan debitur untuk memperoleh kredit, termasuk menilai kemampuan pembayaran kembali kredit tersebut. Sebagai jaminan atas kredit yang diberikan, bank mewajibkan debitur untuk menyerahkan hak atas tanah. Praktik di lapangan pun demikian, penulis menemukan bahwa terdapat Bank yang bersedia menyalurkan kredit usaha dengan agunan berupa letter C dan sejenisnya dengan hanya menandatangani Surat Kuasa Menjual Agunan (SKMA) non-notariil maupun Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) saja. Jangka waktu kredit dan keberlakuan dokumen tersebut perlu diperhatikan karena merupakan sebuah resiko apabila ternyata Debitur wanprestasi, dan Kreditor tidak dapat diakui sebagai pemegang jaminan atas hak tanggungan. Akibatnya bank tidak dapat melakukan eksekusi terhadap agunan yang diserahkan debitur. Permasalahan ini diikuti dengan tanah Letter C dan sejenisnya tersebut umumnya mengalami kesulitan saat melakukan pengurusan pendaftarannya melalui Badan Pertanahan Nasional yang juga perlu melakukan verifikasi data melalui Kelurahan/ Desa letak tanah tersebut, sehingga perlu waktu yang cukup lama untuk mendaftarkan tanah yang digunakan sebagai jaminan tersebut. Kepastiannya kabur, apakah SKMA/ SKMHT harus diperpanjang atau membuat yang baru. Mengingat masih ada jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar, penulis perlu mengkaji mendalam mengenai perlindungan hukum bagi kreditur pemegang jaminan hak atas tanah yang belum terdaftar.

Berdasarkan latar belakang tersebut, terdapat beberapa permasalahan yang dapat dibahas dalam penelitian ini:

1. Kedudukan Letter C dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah
2. Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Letter C

METODE

Metode yang digunakan adalah Yuridis Normatif. Pendekatan penelitian hukum normatif juga dapat dimaknai sebagai “suatu proses untuk menemukan suatu aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.”¹ Dengan tujuannya menemukan solusi atas permasalahan yuridis bilamana terdapat suatu kondisi norma kosong, kabur maupun konflik norma.²

¹ Johnny Ibrahim. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Bayumedia Publishing. Malang. 2007. Hlm 103.

² Diantha, I Made Pasek. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum. (Prenada Media, 2016), 12

Penulis akan berfokus menggunakan tiga jenis pendekatan yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conceptual approach*), dan pendekatan analitis (*analytical approach*). Bahan pendukung yang digunakan bahan hukum primer yang terdiri atas perundang-undangan dan bahan sekunder di antaranya yaitu buku-buku literature dan artikel jurnal.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan Letter C dalam Kepemilikan Hak Atas Tanah

Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, disahkan pada tanggal 24 September 1960, dengan nomor LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No. 2034. Undang-undang ini lebih dikenal sebagai Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Peraturan dan keputusan seperti *Agrarische WetStb.* 1870 No. 55 dan *Agrarische BesluitStb.* 1870 No. 118 dicabut dari Hukum Agraria Nasional setelah UUPA diundangkan. Salah satu tujuan UUPA adalah untuk memberikan kepastian hukum tentang hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Hal tersebut dapat diwujudkan melalui tersedianya perangkat hukum dan penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasai dan bagi pihak yang berkepentingan³.

Pendaftaran tanah yang dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum termasuk status hak yang didaftarkan, subjek dan objek hak. Ini ditemukan dalam Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang menyatakan bahwa "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah".

Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menganut stelsel negative yang berunsur positif. Sesuai dengan pasal 9 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, meskipun sertifikat tersebut belum beerlaku secara mutlak atau masih dapat digugat oleh pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah yang sama. Menurut Boedi Harsono dalam buku UUPA Bagian I Jilid II. Ia menyatakan bahwa pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan menjamin kepastian hukum tetapi bukan berarti menganut stelsel positif. Sebab, Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA menyatakan bahwa sertifikat yang diterbitkan merupakan alat pembuktian yang mutlak. Dalam hak ini para petugas pendaftaran tanah tidak bersikap pasif tapi agar tidak terjadi kekeliruan wajib mengadakan penelitian baik untuk pembukuan tanah yang pertama kali maupun pendaftaran atau pencatatan perubahan atas tanah yang sudah didaftarkan. Batas-batas tanah ditetapkan dengan system *contradictorie delimitatie*: Batas-batas tanah dibuat berdasarkan kesepakatan dengan pihak-pihak lain yang punya tanah di sekelilingnya. Sebelum tanah dan hak atas tanah itu dibukukan, diadakan pengumuman. Jika terjadi perselisihan dan tidak dapat diselesaikan sendiri oleh yang berkepentingan, perselisihan itu diajukan ke pengadilan⁴.

Pendaftaran tanah di Indonesia yang menggunakan system stelsel negative berunsur positif, yang menjelaskan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti kepemilikan yang kuat tetapi tidak dapat dikatakan mutlak. Meskipun tidak dapat dikatakan mutlak, Sertifikat Tanah atau Sertifikat Hak Atas Tanah atau disebut juga Sertifikat Hak terdiri salinan Buku Tanah dan Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul. Sertifikat tanah memuat:

- a. Data fisik terdiri dari letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah;

³ Urip santoso, Hukum Agraria Kajian Komprehensif, (kencana; Jakarta, 2012) hlm 313-314

⁴ Widhi handoko, Kebijakan Hukum Pertnahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif, (Thafamedia: Yogyakarta, 2014) hlm 77

b. Data yuridis terdiri dari jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Dalam hal pendaftaran tanah, Letter C merupakan salah satu dokumen agraria yang memiliki umur yang cukup tua. Letter C sudah hadir sebelum adanya reformasi agraria yang ditandai dengan lahirnya UUPA. Pada masa itu, bentuk kepemilikan tanah lain banyak adanya seperti girik, petok d, eigendom, dan sebagainya. Namun, pada masa sekarang Letter C tidak bisa dikatakan sebagai tanda bukti kepemilikan tanah apabila dibandingkan dengan sudah adanya sertipikat, (Kutipan) Letter C yang umumnya disahkan oleh kepala desa melalui perangkatnya ini tidak bisa menjadi acuan satu-satunya dalam hal pembuktian kepemilikan tanah, hal ini dapat tercermin dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dan pada Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 1960 yang menyatakan bahwa Letter C bukan tanda bukti hak atas tanah, melainkan sebagai dasar penarikan Pajak Bumi dan Bangunan.

Serangkaian kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali baik secara sporadik maupun sistematis, tentunya memerlukan proses dan prosedur yang cukup banyak sehingga memakan waktu yang tidak sebentar, karena perlu dilakukan verifikasi data yuridis dan data fisik yang tidak hanya melibatkan kantor pertanahan saja, namun juga kepala desa maupun masyarakat setempat agar dapat diyakini betul tanah yang akan didaftar tersebut bukan merupakan tanah sengketa maupun akan timbul sengketa, prosedur pendaftaran tanah untuk pertama kali juga harus sesuai dengan pedoman peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.⁵ Objek pendaftaran tanah memiliki arti yaitu bidang-bidang tanah yang dapat didaftarkan baik yang telah dilekati hak maupun belum.⁶ Apabila pendaftaran tanah yang dilakukan telah memenuhi seluruh persyaratan yang diatur pada Peraturan Pemerintah tersebut maka dapat dikatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan adalah proses pendaftaran tanah yang sah dan mempunyai kedudukan hukum dalam prosesnya sehingga hasil dari proses pendaftaran tanah tersebut merupakan hasil yang sah.

Namun, hal yang menarik adalah bahwa (Kutipan) Letter C yang dikeluarkan oleh desa tersebut bukan tak ada muasalanya, cutipan tersebut berasal dari sebuah buku C kolektif yang dipelihara dan dimiliki oleh sebuah Pemerintahan Desa di mana tanah tersebut berada. Di dalamnya terdapat data-data yang dapat memberikan petunjuk tentang siapa Nama pemilik, nomor urut pemilik, nomor bagian persil, kelas desa, dan informasi pajak tanah mengenai pemerintah yang bersangkutan tercantum dalam Letter C, dan juga *history* transaksi sebuah tanah tersebut, selama belum pernah didaftarkan di kantor pertanahan. Sehingga, ketika sertipikat hak milik belum dikeluarkan, Letter C dapat sebagai salah satu acuan/ verifikasi hak milik atas tanah karena ada kesamaan antara data fisik dan yuridis yang tercantum, yang selanjutnya dapat dilakukan pendaftaran tanah pertama kali baik secara sporadik maupun sistematis (PTSL).⁷

Berdasarkan fakta di atas, lantas tidak menjadikan Letter c dapat dijadikan alas hak yang sah atas kepemilikan suatu tanah. Letter c, petuk pajak dan pipil merupakan suatu bukti yang digunakan dalam proses pendaftaran tanah untuk kepentingan pemungutan pajak atau untuk keperluan lainnya untuk menunjukan subjek mana yang bertanggungjawab atas pajak atau hal lain yang berkaitan dengan sebidang tanah. Letter c hanyalah tanda yang merupakan kutipan dari buku letter c, sebagai bukti kepada subjek yang menguasai tanah tersebut. Keberadaan letter c memang tidak dapat menjadi bukti kepemilikan tanah yang sah setelah diberlakukannya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. UUPA, letter c hanya

⁵ Waskito dan Hadi Arnowo, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Prenadamedia Group 2019) hlm. 57

⁶ *Ibid*,

⁷ I Reynaldi A. Dilapanga, 'Kedudukan Hukum Registrasi Desa (LETTER C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960' (1960) 4 *Lex Administratum*. Hlm. 171.

diakui sebagai alat bukti atas permohonan sertifikat hak atas tanah. Tentunya keberadaan letter c ini tidak memiliki kekuatan hukum pembuktian yang mutlak layaknya sertifikat sebagai akta otentik.

Atas nama kemudahan kredit mikro yang diberikan, pada nyatanya data-data yang terdapat di letter c tersebut ternyata menarik perhatian beberapa lembaga perbankan yang berfokus pada pemberian kredit usaha mikro kepada masyarakat, tanah-tanah yang masih belum didaftarkan/ belum *disertifikatkan* yang tentunya tetap memiliki data yuridis itu acap kali menjadi praktik pengikatan kredit antara suatu bank dengan masyarakat yang intinya jaminan tanahnya berupa Letter C, sehingga dirasa masih ada kemungkinan untuk diberikan peluang oleh ketentuan hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 10 ayat (3) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang selanjutnya akan disebut dengan UU Hak Tanggungan menyatakan bahwa pembeban hak tanggungan tidak hanya dapat dilakukan untuk tanah yang sudah terdaftar, tetapi juga dapat dilakukan untuk tanah yang belum terdaftar. Khususnya, pembeban hak tanggungan dapat dilakukan untuk tanah yang belum terdaftar. Selain itu, Untuk tanah yang belum terdaftar, seperti tanah yang berasal dari konversi hak lama, hak tanggungan harus diberikan bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanahnya. Permohonan ini harus diikuti dengan pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dengan syarat wajib, dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) harus dibuat selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sebelum pendaftaran. Selain itu, dalam penjelasan Pasal 8 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang selanjutnya akan disebut dengan UU Perbankan, dinyatakan bahwa tanah yang dimiliki didasarkan pada hukum adat, yaitu tanah yang dapat digunakan sebagai agunan dengan bukti kepemilikan seperti letter c, petok, atau jenis tanah lainnya.

Oleh karenanya menurut Undang-undang perbankan dan Undang-undang Hak Tanggungan membuktikan bahwa tanah dengan bukti *Letter C* masih memungkinkan untuk dijadikan jaminan sepanjang mematuhi aturan yang berlaku dan dapat digunakan hampir setara dengan sertifikat hak milik selama sertifikat hak milik tersebut belum pernah diterbitkan. Kemungkinan tersebut memberikan implikasi hukum baru, yaitu bagaimana apabila sebuah surat Letter C dijadikan agunan terhadap sebuah kredit yang dilakukan melalui lembaga perbankan, maka perlindungan hukum terhadap kreditur (perbankan) perlu dikaji secara detail.

Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Letter C

Sebelum membahas lebih lanjut mengenai Perlindungan Hukum Kreditur Terhadap Debitur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Letter C perlu diketahui mengenai dasar hukum yang menguatkan kedudukan tanah letter c (Letter C, Petok D, kitir dst) sebagai agunan. Dalam hal jaminan, sebelum lahirnya UUHT, untuk jaminan berupa tanah maupun bangunan yang berada di atasnya dibebankan hipotek (Buku II KUH Perdata) dan *credietverband* (Staatsblad 1937-190). Kemudian, setelah lahirnya UUHT, maka untuk jaminan tanah serta bangunan di atasnya dibebankan dengan hak tanggungan dengan kualifikasi:

1. Tanah yang dijaminan harus bernilai ekonomis;
2. Tanah yang termasuk hak tanah menurut uupa;
3. Tanah yang dapat dipindahtanggankan.⁸

Dalam hal objek yang dibebankan dengan hak tanggungan berdasarkan Pasal 4 UUHT adalah tanah SHM; SHGU dan SHGB. Lebih lanjut, selain ketiga hak tanah tersebut, Hak

⁸ Usman, Rachmadi. Hukum Jaminan Keperdataan, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, 351

Pakai atas Tanah Negara juga diberikan peluang dan dimungkinkan untuk dibebani hak tanggungan. Walau yang diakui sebagai objek hak tanggungan hanyalah tanah dengan kualifikasi pada Pasal 4 UUHT, bukan berarti menutup kemungkinan bagi tanah-tanah yang hak kepemilikannya masih beralaskan letter c, petuk pajak maupun pipil.

Peluang yang dimaksud tersebut diatur dalam ketentuan Pasal 10 ayat (3) UUHT, sebagaimana tertuang bahwa: “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 bersamaan dengan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”. Hal ini memiliki arti, dengan syarat tanah tersebut telah memenuhi syarat untuk didaftarkan walau pendaftarannya belum dilaksanakan ataupun sedang dilaksanakan. Selanjutnya, pembebanan hak tanggungan dapat dilakukan bersamaan dengan proses permohonan pendaftaran hak apabila tanah tersebut belum didaftarkan. Penjelasan daripada Pasal tersebut, pasal ini memberikan kesempatan kepada pemegang bukti letter c, petuk dan sejenisnya untuk memperoleh kredit. Dapat disimpulkan bahwa, dari sudut pandang UUHT apabila seseorang hendak mendaftarkan pembebanan hak tanggungan pada tanahnya yang belum bersertifikat, ia dapat melakukannya bersamaan dengan pendaftaran permohonan sertifikat hak atas tanah tersebut. Artinya, tanah letter c atau tanah konversi hak lama yang sertifikat hak masih dalam proses permohonan atau belum melakukan permohonan hak, diakui sebagai objek jaminan yang akan dapat dibebankan dengan hak tanggungan berdasarkan UUHT selaku hukum positif yang berlaku di Indonesia.

Menurut pasal 10 Ayat (2) UUHT yang menyatakan bahwa setelah perjanjian pokok atau perjanjian pengakuan hutang dan perjanjian kredit yang telah dilakukan. Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan cara pembuatan APHT. Dalam pasal 15 Ayat (4) UUHT, bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah yang belum terdaftar wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sesudah diberikan. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kesempatan kepada pemegang hak atas tanah yang belum bersertifikat untuk memperoleh kredit, disamping itu untuk mendorong pensertifikatan hak atas tanah. Namun, waktu 3 bulan dalam prakteknya konversi untuk menjadi sertifikat tersebut tidak mungkin terjadi, karena konversi membutuhkan waktu yang lama, mengingat panjangnya proses Konversi di Badan Pertanahan Nasional.

Sehingga, biasanya yang dilakukan oleh kreditur adalah dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual Agunan (SKMA). Di sisi lain, Surat Kuasa Menjual Agunan (SKMA) bukanlah unsur yang terdapat pada perjanjian kredit antara kreditur dan debitur berdasarkan UUHT.⁹ Pada praktiknya, saat ini Surat Kuasa Menjual Agunan (SKMA) masih sering digunakan oleh begitu banyak bank maupun koperasi selaku kreditur untuk mengikat jaminan dan tidak jarang digunakan untuk mengikat jaminan berupa tanah. Hal ini, dilakukan karena SKMA dianggap lebih praktis dan berbiaya rendah jika dibandingkan dengan Hak Tanggungan.

Kondisi yang tidak memungkinkannya penggunaan bentuk Kuasa Mutlak untuk SKMA akan menguntungkan debitur selaku pemberi kuasa. Pengikatan jaminan yang hanya menggunakan SKMA yang tidak mengabaikan keberadaan Pasal 1814 KUH Perdata akan memungkinkan bagi para debitur untuk menarik kembali kuasanya jika ia menginginkannya. Ketika berakhirnya kuasa tersebut, maka krediturlah yang paling dirugikan terlebih apabila debitur tersebut cedera janji. Berkaitan dengan itu, bila menimbang dari inti Surat Dirjen Agraria atas nama Mendagri Nomor: 594/493/AGR, bahwa Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Instruksi Mendagri No. 14/1982 jika penggunaan kuasa tidak dimaksudkan untuk

⁹ Zainuddin, Asriadi. “Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual Terhadap Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan”. *Jurnal Al Himayah* 1, No. 2. (2017): 300

memindahkan hak dan kuasa tersebut adalah bagian yang tidak dipisahkan dari perjanjian pokoknya atau berdiri sendiri, maka penggunaannya dapat dimungkinkan.¹⁰ Pelarangan penggunaan Kuasa Mutlak ini kemudian berakhir dengan dicabutnya Instruksi Mendagri No. 14/1982 tersebut dengan Peraturan Kepala BPN No. 10 Tahun 2014.

Menimbang dari Surat Dirjen Agraria tersebut, bahwa dapat disimpulkan SKMA bersifat *accessoir* (perjanjian tambahan) yang mana bila perjanjian pokoknya telah dibatalkan maka perjanjian tambahan tersebut juga dibatalkan, sementara perjanjian kredit antara kreditur dan debitur yang menjadi perjanjian pokoknya. Kedudukannya yang hanya sebagai *accessoir* yang mana bila perjanjian pokoknya telah berakhir maka SKMA tersebut berakhir pula yang memberikan perlindungan kepada debitur untuk tidak disalah gunakannya SKMA tersebut oleh kreditur ditinjau dari bentuk kuasa mutlak. SKMA berbentuk mutlak ini juga memberikan perlindungan terhadap kreditur guna menjamin pelunasan utang karena bentuknya yang mutlak tidak memberikan kesempatan untuk debitur menarik kuasanya dengan sewenang-wenang jika pelunasan utang tersebut belum dilakukan atau masih dalam proses. Berdasarkan uraian tersebut, menurut penulis, konsep Hak Tanggungan yang dinyatakan oleh Prof Budi Harsono maupun SKMA sesungguhnya sama-sama berkedudukan sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) yang memberikan kedudukan kreditur yang memegangnya sebagai kreditur separatis. Keduanya juga dipergunakan sebagai dasar untuk memberikan kewenangan setiap orang yang memegang Hak Tanggungan maupun SKMA untuk menjual agunan guna pelunasan utang apabila debitur cedera janji. Perbedaannya terletak pada kreditur yang memegang hak tanggungan memiliki hak eksekutorial terhadap jaminan tersebut, sementara pemegang SKMA tidak memiliki hak eksekutorial dikarenakan kreditur yang memegang SKMA hanya memiliki kuasa untuk menggantikan kedudukan debitur selaku penjual.¹¹

Pengikatan tanah letter c sebagai jaminan hutang di Indonesia memerlukan beberapa langkah penting untuk memastikan bahwa prosesnya sah dan mengurangi risiko bagi kreditur. Berikut ini adalah tahapan dan aspek penting dalam pengikatan tanah letter c sebagai jaminan hutang:

1. Verifikasi dan Due Diligence:

- a. Pemeriksaan Legalitas: Pastikan bahwa tanah letter c tersebut benar-benar dimiliki oleh debitur dengan memeriksa dokumen letter c dan bukti pendukung lainnya, seperti riwayat kepemilikan dan pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB).
- b. Status Sengketa: Periksa apakah tanah letter c sedang dalam sengketa atau memiliki klaim dari pihak ketiga. Ini dapat dilakukan dengan mengecek di kantor kelurahan atau desa serta melalui pengadilan setempat.

2. Pembuatan Akta Pengakuan Hutang (APH):

- a. Notaris: Buat Akta Pengakuan Hutang di hadapan notaris. Dalam APH, debitur mengakui hutangnya kepada kreditur dan menyatakan bahwa tanah letter c digunakan sebagai jaminan.
- b. Klausul Khusus: Sertakan klausul yang menyatakan hak dan kewajiban kedua belah pihak, serta mekanisme penyelesaian jika debitur gagal membayar hutang.

3. Pengikatan Tanah Letter c:

- a. Surat Kuasa Menjual: Untuk memperkuat posisi kreditur, dapat dibuat Surat Kuasa Menjual yang memberikan kuasa kepada kreditur untuk menjual tanah letter c jika debitur gagal melunasi hutang.

¹⁰ Setyawan, Alfis. "Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet". *Jurnal Selat* 4, No. 1. (2016): 63

¹¹ I Gusti Ayu Widhiatmika Dewi, *Jurnal Implikasi Hukum Terhadap Pengikatan Tanah Girik Dengan Surat Kuasa Menjual Agunan*, Universitas Udayana, *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 10 No. 10 Tahun 2022, hlm. 2406-2417

- b. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT): Jika memungkinkan, buat SKMHT sebagai persiapan untuk mengubah status tanah letter c menjadi tanah bersertifikat. Setelah status tanah berubah, hak tanggungan dapat didaftarkan secara resmi di BPN.
4. Konversi Tanah Letter c:
 - a. Proses Konversi: Kreditur dapat meminta atau membantu debitur untuk mengurus konversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik (SHM) atau hak guna bangunan (HGB) di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Ini memberikan jaminan hukum yang lebih kuat dan memungkinkan pendaftaran hak tanggungan.
 - b. Pengikatan Hak Tanggungan: Setelah tanah dikonversi dan bersertifikat, lakukan pengikatan hak tanggungan sesuai dengan ketentuan UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 5. Dokumentasi dan Registrasi:
 - a. Dokumen Pendukung: Lengkapi seluruh dokumen pendukung, termasuk perjanjian kredit, APH, Surat Kuasa Menjual, dan bukti pembayaran pajak.
 - b. Pendaftaran di Kantor Pertanahan: Meskipun tanah letter c tidak bisa didaftarkan hak tanggungan sebelum konversi, dokumentasikan seluruh transaksi di kantor kelurahan atau desa setempat untuk memberikan bukti legal tambahan.
 6. Asuransi dan Pengamanan Tambahan:
 - a. Asuransi Jaminan: Pertimbangkan untuk menggunakan asuransi jaminan yang dapat memberikan perlindungan jika terjadi masalah hukum atau kegagalan pembayaran dari debitur.
 - b. Jaminan Tambahan: Jika memungkinkan, minta jaminan tambahan berupa aset lain yang lebih mudah untuk diikat secara hukum, seperti tanah bersertifikat atau properti lainnya.

Dengan langkah-langkah ini, kreditur dapat mengikat tanah letter c sebagai jaminan hutang dengan cara yang lebih aman dan terstruktur, meskipun tetap ada risiko terkait dengan status tanah letter c yang tidak sekuat tanah bersertifikat. Perlindungan hukum bagi kreditur yang menerima jaminan tanah letter c di Indonesia dapat menjadi kompleks karena status tanah letter c berbeda dengan tanah yang memiliki sertifikat hak milik. Berikut ini adalah beberapa poin penting mengenai perlindungan hukum bagi kreditur dalam konteks ini:

1. Status Tanah Letter c:

Tanah letter c adalah tanah adat yang belum bersertifikat resmi menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah ini biasanya hanya memiliki bukti kepemilikan dalam bentuk letter c, petuk, atau ketitir yang dikeluarkan oleh kepala desa atau kelurahan.

2. Proses Verifikasi dan Validasi:

Sebelum menerima tanah letter c sebagai jaminan, kreditur harus melakukan verifikasi dan validasi secara menyeluruh terhadap status tanah tersebut. Ini termasuk memeriksa riwayat kepemilikan, status hukum tanah, dan memastikan bahwa tanah tidak sedang dalam sengketa.

3. Pengikatan dengan Akta Notaris:

Untuk memperkuat posisi hukum kreditur, tanah letter c yang dijadikan jaminan biasanya diikat dengan Akta Pengakuan Hutang (APH) yang dibuat di hadapan notaris. Meskipun APH tidak memberikan kekuatan hukum sekuat sertifikat hak tanggungan, ini memberikan bukti tertulis tentang perjanjian kredit dan jaminan yang ada.

4. Konversi Tanah Letter c:

Kreditur dapat meminta debitur untuk mengkonversi tanah letter c menjadi sertifikat hak milik (SHM) atau hak guna bangunan (HGB) sebelum diberikan kredit. Proses ini melibatkan pengurusan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan membutuhkan waktu serta biaya.

5. Risiko dan Perlindungan Hukum:

- a. Karena tanah letter c tidak memiliki kekuatan hukum yang sama dengan tanah bersertifikat, kreditur menghadapi risiko yang lebih tinggi. Perlindungan hukum bagi kreditur dalam hal ini lebih lemah dibandingkan dengan kredit yang dijamin oleh tanah bersertifikat.
- b. Kreditur harus siap dengan risiko potensial seperti sengketa tanah, klaim dari pihak ketiga, atau kesulitan dalam proses eksekusi jaminan jika debitur gagal membayar.

6. Pengikatan Tambahan:

Kreditur juga dapat meminta jaminan tambahan berupa aset lain yang memiliki sertifikat atau nilai ekonomi yang jelas untuk mengurangi risiko.

7. Asuransi Jaminan:

Kreditur dapat menggunakan asuransi jaminan untuk mengurangi risiko. Asuransi ini akan memberikan kompensasi jika terjadi kerugian akibat masalah hukum atau ketidakmampuan debitur untuk melunasi kredit.

Dengan langkah-langkah di atas, kreditur dapat meningkatkan perlindungannya meskipun masih ada risiko yang melekat pada penggunaan tanah letter c sebagai jaminan kredit. Upaya maksimal dalam melakukan *due diligence* dan pengikatan hukum yang kuat sangat penting dalam situasi ini.

KESIMPULAN

Letter C sebelum adanya reformasi agraria dan lahirnya UUPA merupakan salah satu dokumen agraria yang umum digunakan. Namun, dengan adanya UUPA, letter C tidak lagi diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah yang sah, melainkan hanya sebagai dasar penarikan Pajak Bumi dan Bangunan. Meskipun demikian, dalam beberapa konteks, letter C masih dapat digunakan sebagai salah satu acuan atau verifikasi hak milik atas tanah, terutama dalam proses pendaftaran tanah pertama kali (PTSL), terutama jika terdapat kesesuaian data fisik dan yuridis antara letter C dan bukti lainnya. Dengan demikian, kedudukan Letter C dalam kepemilikan hak atas tanah memiliki peran yang terbatas setelah adanya UUPA, namun masih dapat memiliki nilai sebagai acuan atau verifikasi dalam beberapa konteks tertentu. Sementara itu, Perlindungan hukum kreditur terhadap debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan Letter C dapat menjadi kompleks karena status tanah tersebut memiliki perbedaan dengan tanah bersertifikat, sehingga memerlukan upaya lebih dalam verifikasi dan perlindungan, termasuk pengikatan dengan akta notaris, konversi tanah letter c, risiko yang lebih tinggi, dan pengikatan tambahan atau asuransi jaminan untuk mengurangi risiko.

REFERENSI

- Dewi, I Gusti Ayu Widhiatmika Dewi. Jurnal Implikasi Hukum Terhadap Pengikatan Tanah Letter c Dengan Surat Kuasa Menjual Agunan. Jurnal Kertha Semaya, Vol. 10 No. 10. 2022.
- Diantha, I Made Pasek. Metodologi Penelitian Hukum Normatif dalam Justifikasi Teori Hukum. Prenada Media. Jakarta. 2016.
- Dilapanga, I Reynaldi A. Kedudukan Hukum Registrasi Desa (Letter C) Dalam Pembuktian Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA No. 5 Tahun 1960' (1960). 4 Lex Administratum.
- Handoko, Widh. Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif. Thafamedia. Yogyakarta. 2014.
- Ibrahim, Johnny. Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif. Bayumedia Publishing. Malang. 2007.
- Santoso, Urip. Hukum Agraria Kajian Komprehensif. Kencana. Jakarta. 2012.
- Setyawan, Alfis. Tinjauan Yuridis Penggunaan Surat Kuasa Jual Terhadap Penjualan Objek Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet. Jurnal Selat 4, No. 1. 2016.
- Usman, Rachmadi. Hukum Jaminan Keperdataan. Sinar Grafika. Jakarta. 2016.

Waskito dan Arnowo, Hadi. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia. Prenadamedia Group. 2019.

Zainuddin, Asriadi. Kedudukan Hukum Surat Kuasa Menjual Terhadap Objek Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan. Jurnal Al Himayah 1, No. 2. 2017.