

Kepastian Hukum Atas Tanah Dengan Surat SKGR Sebagai Jaminan Utang Pada Perbankan di Kota Pekanbaru

¹Cisilia Maiyori, ²Wismar Harianto, ³M. Fadly Daeng Yusuf

^{1,2,3}Universitas Lancang Kuning

Alamat Surat

Email: cisilia@unilak.ac.id *

Article History:

Diajukan: 15 Mei 2023; Direvisi: 23 Mei 2023; Accepted: 20 Juni 2023

ABSTRAK

Tanah merupakan hal yang paling penting dalam kehidupan manusia, semakin banyak jumlah manusia, maka akan semakin berkurang lingkungan hidup bagi manusia dan juga makhluk hidup lainnya seperti tumbuh-tumbuhan dan hewan. Apalagi tanah pada masa sekarang sudah mempunyai nilai ekonomis yang nilainya semakin tinggi. Keberadaan dan fungsi tanah berkurang, karena tanah diperjual belikan dan dijadikan sebagai jaminan dalam proses hutang piutang diperbankan. Tanah merupakan jaminan benda tidak bergerak yang diikat dengan menggunakan hak tanggungan. Jaminan yang ada diperbankan ada dua yaitu jaminan untuk benda bergerak berupa hak jaminan fidusia dan jaminan terhadap benda tetap berupa tanah dan rumah biasanya diikat dengan pemasangan hak tanggungan. Tanah di Indonesia diatur dalam UUPA No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang di dalamnya menyerap hukum adat, yaitu diakuiinya hak ulayat sebagaimana yang tertuang dalam pasal 5 UUPA yang menyatakan "Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruan gangkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-Undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsure yang bersandar pada hukum agama". Salah satu jaminan yang digunakan untuk hutang piutang diperbankan adalah tanah. Jaminan merupakan bagian dari perjanjian tambahan atau acesoir yang biasanya dibuat beserta dengan perjanjian kredit perbankan. Tanah digunakan sebagai jaminan apabila platform pinjaman bernilai lebih dari 50 juta, walaupun biasanya sudah ada jaminan berupa sk pekerjaan yang dijadikan jaminan.

Kata kunci: Tanah, SKGR, Jaminan Utang

ABSTRACT

Soil is the most important thing in human life, the more people there are, the less the living environment for humans and also other living things such as plants and animals. Moreover, land at the present time already has higher hidden economic value. The existence and function of land is reduced, because land is traded and used as collateral in the process of accounts receivable in banking. Land is a guarantee for cold immovable objects by using mortgage rights. There are two guarantees in banking, namely guarantees for movable objects in the form of fiduciary guarantee rights and guarantees for fixed objects in the form of land and houses, usually tied with the installation of mortgage rights. Land in Indonesia is regulated in UUPA No. 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations which absorbs customary law, namely the recognition of customary rights as stated in Article 5 of UUPA which states "Agrarian law that applies to land, water and ruan gangkasa is customary law, as long as it does not conflict with national and state interests, which are based on national unity, with Indonesian socialism and with the regulations contained in this law and

with other laws and regulations, everything with due observance of the elements based on on religious law." One of the guarantees used for bank receivables is land. Collateral is part of an additional or accessory agreement which is usually made with a bank credit agreement. Land is used as collateral if the loan platform is worth more than 50 million, although usually there is collateral in the form of a work decree that is used as collateral

Keywords: Land, SKGR, Debt Guarantee

1. PENDAHULUAN

Tanah adalah bagian penting kehidupan manusia, bertempat tinggal dan bercocok tanam yang nanti dijadikan bahan makananpun berasal dari tanah, begitu berharganya sebidang tanah bagi kehidupan manusia, sehingga perlu diatur secara keseluruhan dan dikodefikasikan dengan baik dan sistematis, dalam sebuah aturan yang bersifat *lexs generalis* sampai kepada aturan yang *lexs speciales*. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang berasal dari nilai falsafah Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, Pasal 33 bahwa “bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Cita dari pemimpin bangsa Indonesia membuat aturan pertanahan ini adalah semata-mata untuk kesejahteraan dan Kemakmuran Rakyat Indonesia, supaya tujuan pemanfaatan tanah betul-betul menyeluruh bagi masyarakat Indonesia, maka semua hal tentang tanah, diatur dalam UUPA (Budi Harsono;45). Dalam implementasinya tanah tidak saja ununtuk hidup tetapi juga dijadikan jaminan dalam usaha perbankan, namanya adalah jaminan yang objeknya benda tetap atau dikenal benda tidak bergerak, dan diterbitkan dalam bentuk hak tanggungan.

Bank memberikan kredit berdasarkan kepada kepercayaan, karen bank merupakan lembaga keuangan bergerak dibidang bisnis dan mencari keuntungan tetapi perbankan dan lembaga keuangan lainnya tetap berpegang teguh pada prisp kehatia-hatian dan prinsip mengenal nasabah, setiap pemberian kredit harus menyertakan jaminan yang merupakan bagian dari perjanjian tambahan atau dikenal dengan perjanjian *acesoir*. Didalam perbankan jaminan dikenal dengan anggunan tambahan dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit (H. Salim;21). Peristilahan untuk angunan ditemukan Pasal 1 angka 23 Undang-Undang Nomor 10 1998 Tentang Perubahan atas dasar Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Jaminan merupakan kewajiban yang dipenuhi dan bernilai uang, dalam arti kata jaminan atau angunan dijadikan sebagai penjamin apabila si debitur tidak bisa membayar sehingga benda yang dijaminan dijual dengan menggunakan kuasa menjual atau dilelang oleh pihak bank (M.Bahsan; 202). Pembebanan jaminan atas benda tetap biasanya dibuat tertulis dan tidak tertulis tetapi karena sifatnya perjanjian tertulis dijadikan sebagai dasar pembuktian secara perdata, maka pihak bank lebih cenderung membuat secara tertulis dan mengikut pada perjanjian kredit perbankan. Perjanjian Kredit adalah perjanjian yang dibuat kreditur dan debitur dalam hal ini kreditur berkewajiban untuk memberi uang dan debitur membayar pokok, bunga dan biaya tambahan sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati pihak kreditur dan pihak debitur (Vetrizal Rivai:108). Dan perjanjian telah disepakati pihak-pihak yang membuat perjanjian bersifat mengikat dan *facta sunt servanda* atau mengikat bagi pihak-pihak yang diperjanjikan.

Adapun yang berkaitan dengan jaminan negara memberikan jaminan kepada kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPperdata yaitu:

“Segala harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sekarang ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan/jaminan atas hutang-hutangnya”.

Penjaminan tanah serta yang ada diatas tanah merupakan salah satu cara bank untuk mencegah memperkecil terjadinya resiko apabila nasabah atau pihak kreditur gagal bayar, maka pelunasan hutang dibebankan dengan menjual objek jaminan yang ada, berupa tanah saja atau tanah dengan bangunan yang ada diatasnya. Lalu tanah yang bagaimana yang bisa menjadi jaminan atau

dibebankan hak hipotik. Hak-hak tanah yang bisa dibebankan hak hipotik ialah hak milik, hak guna usaha yang berasal dari dari konversi hak-hak tanah barat seperti eigendom , hak opstal dan hak erfacht. Penguasaan tanah dapat dipakai dalam arti fisik dimana dalam hal ini pemilik tanah yang mempunyai tanah tidak menggunakan tanah tetapi tanah mempunyai nilai ekonomis dengan tanah disewakan kepada orang lain atau ada juga penguasaan tanah secara yuridis, dimana seseorang memiliki tanah secara fisik tetapi secara yuridis tanah dimbil alih oleh bank dalam bentuk agunan. Penguasaan fisik dan penguasaan yuridis yang dipakai adalah aspek privatnya (Urip Santoso;74).

Kepastian hukum dari kepemilikan tanah baru bisa didapat setelah ada proses pembuatan sertifikat tanah, pembuatan sertifikat tanah bertujuan untuk menghindari perselisihan baik perselisihan pihak luar maupun perselisihan secara internal contoh saja apabila tanah menjadi bagian dari harta kekayaan yang diwariskan, atau apabila tanah mau dialihkan dalam bentuk jual beli. Berdasarkan dokumen atau surat yang diisyaratkan PPAT untuk transaksi jual beli dan penerbitan akta haruslah tanah yang mempunyai sertifikat (Adrian Sutedi:180). Kredit diberikan dengan adanya jaminan, jaminan biasanya jenisnya bendanya ditentukan oleh pihak bank, disamping jaminan yang diperhatikan oleh pihak bank, berupa prospek usaha,baonafitas dan hal-hal lain yang menjadi bahan pertimbangan pihak bank untuk pencairan kredit (Mgs. Edi Putra Tje”Aman;7).

Kredit istilahnya berasal dari bahasa Yunani yang artinya credere atau kepercayaan atau bahasa Inggrisnya adalah Trust, bahwa kredit akan diberi sepenuhnya apabila pihak bank atau pihak kreditur percaya kepada pihak nasabah atau debitur dalam arti kata pihak debitur benar-benar bisa memenuhi semua prestasi yang termuat dalam perjanjian kredit.Jaminan tanah biasanya diikat dengan adanya jaminan hak tanggungan (Djoemhana:283). Sesuai dengan tujuannya sebagai dasar untuk kepercayaan terhadap nasabah,maka benda yang menjadi objek jaminan dalam hal ini benda tetap dan benda bergerak tidak beralih kepada pihak kreditur kepemilikannya berbeda dengan perjanjian jual beli, barang jaminan dijadikan jaminan utang dan dijual secara lelang untuk melunasi hutang kalau ada sisa akan dikembalikan kepada kreditur (Gatot Supramono:196).

Kepastian hukum terhadap bukti kepemilikan tanah sangat penting, karena dasar bagi pemiliknya untuk membuat alas hak yang mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi, kalau tanah hanya dalam bentuk surat keterangan ganti rugi (SKGR) seperti yang dike oleh camat di Provinsi Riau, hanya merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan hukum sebagai akta dibawah tangan, penjelasan dari Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, terdapat beberapa alat bukti tertulis untuk dapat membuktikan kepemilikan atas tanah. Surat Keterangan ganti Rugi atau SKGR sebenarnya asal pendahuluan proses sebelum tanah itu dilegalkan dalam bentuk sertifikat. Ada tiga jenis sertifikat yang terbit di Indonesia berkaitan dengan tanah yaitu: sertifikat Hak milik, Sertifikat Hak guna bangunan dan Sertifikat Kepemilikan Rumah Susun.

Perihal sertifikat ada yang menyatakan sertifikat rumah sedangkan pernyataan tersebut tidaklah tepat yang ada adalah sertifikat tanah, sertifikat atas kepemilikan tanah, mengacu pada Pasal 1 angka 20 PP.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah, sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2) huruf c UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (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 19 UUPA mengatur bahwa adanya kepastian hukum pendaftaran tanah yang meliputi: pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah, pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak tersebut, dan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Sertifikat tanah dapat menjadi jaminan perbankan , dan sepanjang nama yang tertera pada sertifikat adalah nama dari pihak debitur maka proses pencairan kredit jauh lebih mudah dan menambah plafon pinjaman juga dapat dengan nominal yang lebih tinggi, dan proses pencairan kredit dapat lebih cepat.Sertifikat tanah merupakan bukti yang tidak terbatas walaupun yang mempunyai tanah meninggal dunia, sepanjang tanah yang bersangkutan ttdak diperjual belikan pada pihak lain. Sebagian masyarakat mengatakan proses mendapatkan sertifikat dengan membutuhkan waktu yang

lama, proses birokrasi yang berbelit-belit dan birokrasi panjang serta biaya yang tidak sedikit, inilah alasan yang selalu dikeluhkan masyarakat sedangkan jadwal prona atau pembuatan sertifikat gratis oleh negara mereka tidak mengetahuinya. Salah satu Provinsi yang cukup banyak surat kerangan Ganti Ruginya adalah Provinsi Riau, mulai dari pedesaan sampai keperkotaan. Proses pembuatan SKGR ini juga cukup sederhana mulai dari kesaksian dari Ketua Rukun Tetangga, Ketua RW, Ketua Dusun, disetujui oleh Kepala Desa, dan diperkuat oleh Camat serta saksi-saksinya. Dengan adanya SKGR masyarakat sudah merasa aman tanpa memerlukan sertifikat. Sedangkan pembuatan skgr bisa saja dibuat berkali-kali dan ganda.

Berkaitan dengan penggunaan SKGR sebagai jaminan hutang perbankan bermunculan berbagai kasus yang bahkan sudah sampai keranah hukum seperti kepolisian, kejaksaan bahkan kepegadilan, seperti kasus Bank Mandiri Ke hotel Himosa yang bermasalah perihal kredit macet senilai 80 milyar dengan SKGR yang menjadi agunan, yang telah diperiksa ternyata SKGR bermasalah, persoalan yang sama juga terjadi di BRI cabang Pekanbaru, dimana dalam hal ini pihak analisis kredit kurang berhati-hati dalam menganalisa permohonan kredit yang ternyata melampirkan SKGR palsu. Hal yang sama juga terjadi oleh salah seorang pegawai BRI Meranti yang menyalah gunakan kewenangan dalam menganalisa permohonan kredit serta kekayaan calon debitur sebagai syarat utama pemberian kredit ini dilakukan dengan memalsukan surat ganti rugi (SKGR) sebagai jaminan oleh nasabah kucuran kredit dana yang diterima selama 2015-2017 sebesar 1,15 Miliarr untuk 29 Debitur dan angsuran mengalami kemacetan. Kejaksaan Negeri (Kejari) Pekanbaru berhasil menemukan surat keterangan ganti rugi (SKGR) lahan seluas 54 hektare yang menjadi agunan kredit sebesar Rp4 miliar pada tahun 2009 lalu. Selama ini, SKGR tersebut diketahui tidak dikuasai BRI Agro Cabang Pekanbaru sebagai pihak pemberi kredit. Saat itu, pihak bank memberikan kredit dalam bentuk modal kerja untuk pembiayaan dan pemeliharaan kebun kelapa sawit yang terletak di Desa Pauh Kecamatan Bonai Darussalam, Rokan Hulu (Rohul), kepada 18 debitur atas nama Sugito dan kawan-kawan, dengan total luas lahan kelapa sawit seluas 54 hektare sebagai agunan, terhadap kredit tersebut dikategorikan sebagai kredit bermasalah (non performing loan) sebesar Rp3.827.000.000 belum termasuk bunga dan denda. Diduga terdapat rekayasa dalam pemberian kredit karena penagihan terhadap debitur tidak dapat dilakukan karena mereka tidak pernah menikmati fasilitas kredit yang diberikan. Ditambah, agunan berupa kebun kelapa sawit seluas 54 hektar alas hak berupa SKT/SKGR tidak dikuasai oleh BRI Agro dan tidak dapat ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) karena termasuk dalam areal pelepasan kawasan 3 perusahaan serta termasuk dalam kawasan kehutanan.

Berdasarkan latar belakang masalah sebagaimana diuraikan sebelumnya maka dapat dirumuskan masalah antara lain:

1. Bagaimana kepastian hukum atas tanah dengan surat SKGR sebagai jaminan utang pada perbankan di Kota Pekanbaru?
2. Bagaimana upaya perbankan mengatasi permasalahan adanya SKGR ganda yang dijadikan jaminan utang di bank?

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum sosiologis, yang menekankan pada bekerjanya hukum dalam masyarakat baik di negara maju maupun di negara berkembang yang tengah menghadapi persoalan tidak bekerjanya hukum atau ketidakefektivan hukum dalam mengendalikan masyarakat, (Burhan Ashshofa, 2001) dalam hal ini berusaha meneliti perlindungan hukum terhadap konsumen pengguna jasa finansial on line (Internet). Sifat dari penelitian ini adalah deskriptif, hal ini untuk memberikan gambaran dalam memahami permasalahan dengan landasan peraturan perundang-undangan yang ada hubungannya tentang Kepastian hukum sertifikat sebagai Alas Hak Atas Tanah di Kota Pekanbaru. Data yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah sekunder yang terdiri dari Data Hukum Primer, Data Hukum Sekunder, Data hukum tersier. Teknik yang digunakan dalam pengumpulan data setidaknya dapat menggunakan Observasi, Kuisisioner, Wawancara, Kajian

Kepustakaan. Data yang telah diperoleh baik dari penelitian lapangan maupun penelitian kepustakaan akan dioah secara kualitatif dengan metode deskriptif.

3. PEMBAHASAN

Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang pada prinsipnya merupakan alas hak untuk memperoleh tanah seharusnya tidak dapat dijadikan jaminan dalam suatu perikatan utang piutang. SKGR seharusnya tidak dijadikan jaminan dalam suatu perikatan utang piutang karena SKGR bukanlah tanah yang sudah terdaftar dan memiliki sertipikat dari Badan Pertanahan Nasional, sehingga SKGR yang dijadikan jaminan tidak memberikan menempatkan krediturnya pada posisi aman.

SKGR merupakan surat keterangan yang banyak ditemui di Propinsi Riau. SKGR banyak ditemui di daerah Propinsi Riau dikarenakan status tanah di daerah Propinsi Riau sebagian besar merupakan Tanah Negara, hanya sebagian kecil wilayah Propinsi Riau yang berstatus Tanah Ulayat. Tanah Ulayat di Propinsi Riau dapat ditemui di daerah Kampar, karena letaknya yang berbatasan dengan Propinsi Sumatera Barat yang menganut sistem Tanah Ulayat. Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya bahwa SKGR banyak ditemukan di Kota Pekanbaru, Riau, karena umumnya tanah di Propinsi Riau berstatus Tanah Negara.

Penerbitan SKGR di Kota Pekanbaru kemudian terjadi saat tanah saat SKT tersebut dialihkan kepemilikannya kepada orang lain. Sehingga SKGR adalah bukti pengalihan atas Tanah Negara yang sudah digarap, yang diberikan kepada yang menerima peralihan (pemberi ganti rugi kepada penggarap) sebagai bentuk penguasaannya atas tanah garapan tersebut. SKGR diterbitkan oleh Pemerintah Kota Pekanbaru bertujuan untuk mempermudah masyarakat untuk dapat mengajukan permohonan Hak atas Tanah Negara, yang untuk memperoleh Hak atas Tanahnya harus memiliki dasar penguasaan atau alas hak atas tanah. Inilah fungsi SKGR yaitu sebagai alas hak atas tanah. Berbeda dengan tanah-tanah yang ada di Pulau Jawa yang berstatus Tanah Hak, yang untuk memperoleh Hak Milik atas tanah hanya diperlukan pengakuan hak. Sedangkan tanah di Propinsi Riau yang sebagian besar berstatus Tanah Negara, harus menyerahkan dasar penguasaan atau alas haknya untuk memperoleh hak atas Tanah Negara tersebut. Maka dari itu, SKGR diterbitkan sebagai bukti penguasaan fisik atas tanah, yang kemudian digunakan sebagai syarat untuk perolehan hak atas Tanah Negara.

SKGR pada dasarnya merupakan bentuk penguasaan fisik atas tanah, bukan penguasaan secara hak. Perlu diketahui bahwa SKGR di Pekanbaru implementasinya bukan merupakan bentuk ganti rugi yang diberikan oleh Negara dalam hal itikad baik seseorang yang telah lama menempati tanah dan merawat tanah tersebut, melainkan bentuk peralihan yang diberikan kepada seseorang yang telah lama menempati dan merawat tanah tersebut, dan orang itu ingin mengalihkan tanahnya kepada orang lain. Pengalihan tanah kepada orang lain diikuti dengan penyerahan SKGR, karena tanah yang dialihkan merupakan Tanah Negara, yang belum memiliki sertipikat.⁷ Sehingga bukti bahwa tanah tersebut telah beralih kepada pemberi ganti rugi, diberikanlah SKGR kepadanya.

Di daerah Propinsi Riau lebih spesifik di Kota Pekanbaru, apabila seseorang ingin mengalihkan tanahnya akan tetapi tanah tersebut masih berstatus Tanah Negara, maka sekurang-kurangnya orang tersebut harus memiliki SKT. Ketika SKT tersebut dialihkan, kemudian oleh Kelurahan diterbitkan SKGR sebagai bentuk pengalihannya.⁸ SKGR dibuat oleh pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang tanahnya diganti rugi (penggarap) dan pihak yang memberi ganti kerugian. Prosesnya cukup sederhana yaitu dimulai dengan permohonan kepada Lurah yang diperkuat dengan kesaksian dari ketua Rukun Tetangga (RT) dan ketua Rukun Warga (RW), disetujui oleh Kepala Desa atau Lurah, kemudian dikuatkan oleh Lurah atau Camat. Jika merujuk pada Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), SKGR merupakan proses awal untuk mendapatkan sertipikat Hak atas Tanah.

Pada dasarnya, penerapan SKGR di Kota Pekanbaru tidak memiliki dasar hukum. Hanya saja, menurut Kepala Bagian Pengadaan Tanah Badan Pertanahan Nasional Kota Pekanbaru berpendapat bahwa penerapan SKGR di Kota Pekanbaru hanya mengikuti ketentuan Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang mengatur bahwa hak menguasai atas Tanah Negara dapat diberikan kepada orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum. Dari segi bentuk dan fungsinya, SKGR sangat mirip dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti peralihan Hak atas Tanah. Perbedaan antara AJB dan SKGR terletak pada peruntukannya. AJB dibuat untuk peralihan Hak atas Tanah yang berstatus tanah Hak yang sudah bersertifikat, sedangkan SKGR merupakan bentuk peralihan dan penguasaan fisik terhadap tanah yang berstatus tanah Negara. AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan tanda telah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. AJB secara implisit membuktikan bahwa pembeli sebagai penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang lebih kuat, pemindahan haknya harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.¹¹ Sedangkan SKGR, hanya sebagai bukti penguasaan fisik saja, yang untuk memperoleh hak atas tanah Negara tersebut, harus dilakukan permohonan hak.

SKGR yang bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah diperkuat kembali dengan keterangan yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Pekanbaru yang menerangkan bahwa SKGR merupakan surat keterangan yang menyatakan bahwa seseorang menggarap Tanah Negara, yang mana surat keterangan tersebut dikeluarkan oleh pejabat daerah dan bukan merupakan kepemilikan hak menurut UUPA. SKGR hanya sebagai bukti bahwa seseorang membuka tanah, karena masyarakat membutuhkan tanah untuk membuka hutan baru, ataupun pembukaan tanah adat yang tidak mempunyai keterangan apapun.

Demi kepastian hukum, SKGR seharusnya ditingkatkan menjadi sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak atas tanah. Untuk memperoleh sertipikat tersebut, SKGR harus didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Menurut Pasal 3 huruf (b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Sejalan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang dimuat dalam PP Pendaftaran Tanah, untuk memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanahnya, SKGR seharusnya ditingkatkannya menjadi sertipikat, sehingga kedepannya pemilik tanah dapat dengan mudah membuktikan bahwa dirinya adalah pemegang hak atas bidang tanahnya. Terhadap SKGR seharusnya dilakukan permohonan hak baru yang sesuai dengan penguasaannya, apakah itu berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan/atau Hak Guna Usaha,¹³ sebagai tindak lanjut dari kedudukan pemegang SKGR yang awalnya hanya berupa penguasa fisik atas tanah menjadi penguasa yuridis atas tanah.

Sebagaimana telah disebutkan sebelumnya, SKGR bukan merupakan bukti kepemilikan atas suatu tanah, akan tetapi masyarakat di Propinsi Riau banyak yang tidak menyadari kelemahan SKGR, dan merasa haknya sudah aman dan terlindungi. Meninjau dari kedudukan SKGR sebagaimana yang telah dijabarkan sebelumnya, dapat dipahami bahwa apabila SKGR dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian utang piutang, akan berpotensi menimbulkan resiko munculnya ketidakpastian hukum terhadap kreditur pemegang jaminan. Padahal, jaminan dalam perjanjian utang piutang seharusnya cukup meyakinkan, dan memberikan kepastian hukum bagi kreditur sehingga keamanan terhadap transaksi dagang dapat terujud.

Surat Ganti Rugi atas hasil peralihan hak dengan jual beli antar warga apabila dijaminan ke Bank tidak dapat dijadikan sebagai Hak Tanggungan jika belum disertipikatkan. Hal tersebut termuat dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang ditunjuk sebagai hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, sebagai hak-hak atas tanah yang wajib

didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan. Namun ada beberapa bank yang masih menerima debitor dengan tanah Surat Keterangan Camat sebagai jaminan kreditnya.

Tanah yang tidak bersertifikat sebagaimana halnya dilakukan pada PT Bank Rakyat Indonesia (Persero) dan Banyak Bank lainnya prosedurnya berbeda dengan jaminan tanah bersertifikat. Meskipun secara yuridis kedudukan sertifikat lebih kuat dibandingkan surat keterangan tanah lainnya, namun bukan berarti surat keterangan tanah selain sertifikat tidak memiliki kekuatan yuridis. Bahkan sertifikat tidak memiliki kekuatan apa-apa apabila ternyata proses mendapatkannya mengandung cacat hukum. Dengan demikian berarti bahwa yang terpenting adalah pembuktian materil bukan pembuktian formil.

Pengikatan kredit dengan tanah bersertifikat sebagai jaminan juga berbeda dengan tanah tidak bersertifikat yang dijadikan sebagai jaminan. Apabila terdapat tanah bersertifikat pengikatan kredit dilakukan dengan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana pada akta tersebut dibuat irah-irah yang tersembunyi "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse akta hipotik sepanjang mengenai tanah. Jadi dengan memiliki sertifikat Hak Tanggungan maka jika debitor cidera janji, kreditur dapat langsung melakukan eksekusi jaminan tanpa harus melakukan gugatan perdata terhadap debitor melalui Pengadilan Negeri. Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan menegaskan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum di kantor Lelang Negara serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan jaminan tersebut.

Sebaliknya terhadap tanah jaminan yang tidak bersertifikat tanah tersebut tidak dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan dengan tidak menyertakan irah-irah "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa". Sehingga dengan demikian bank tidak mempunyai kekuatan eksekutorial untuk melelang tanah jaminan milik debitor.

Dalam keadaan demikian untuk tetap memberikan jaminan pengembalian terhadap kecil yang diberikan dalam prakteknya pihak Bank menempuh kebijakan dengan dua cara pengikatan kredit guna menjaminkan tanah tidak bersertifikat yaitu debitor memberikan kuasa menjual dan memberi kuasa mengurus sertifikat pada Bank yang dijawab responden dan tidak ada debitor yang memberi kuasa mengurus sertifikat karena biaya pengurusannya sangat besar sehingga tidak memungkinkan bagi kredit yang diperoleh debitor, sedangkan kredit yang diberikan pada oleh bank terhadap jaminan tidak bersertifikat sebesar Rp 25.000.000,- sampai dengan Rp 75.000.000,-.

Pemberian kredit terhadap jaminan tanah tidak bersertifikat di atas memberikan kedudukan yang lebih aman kepada debitor, karena dengan memberikan kuasa menjual (melelang) objek jaminan kepada umum melalui kantor KPUN apabila kredit macet, sama halnya dengan memberikan kuasa mengurus sertifikat sehingga apabila sertifikat telah selesai langsung dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan dan membuat irah-irah demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa, sehingga kreditur mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap objek jaminan.

Pemberian kredit terhadap jaminan tanah tidak bersertifikat di atas memberikan kedudukan yang lebih aman kepada debitor, karena dengan memberikan kuasa menjual (melelang) objek jaminan kepada umum melalui kantor KPUN apabila kredit macet, sama halnya dengan memberikan kuasa mengurus sertifikat sehingga apabila sertifikat telah selesai langsung dibuatkan Sertifikat Hak Tanggungan dan membuat irah-irah demi keadilan berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa, sehingga kreditur mempunyai kekuatan eksekutorial terhadap objek jaminan.

Kedua bentuk penjaminan itu biasanya ditanggung oleh debitor. Oleh karena itu menurut penulis debitor akan lebih baik memberikan kuasa mengurus sertifikat kepada kreditur dibandingkan dengan memberikan kuasa menjual. Dinyatakan demikian karena setelah kredit dibayar lunas, maka status kepemilikan tanah semakin jelas dan menjadi lebih kuat dengan diterbitkannya sertifikat itu. Hanya saja biayanya lebih besar dibandingkan dengan hanya membuat surat kuasa menjual. Sehingga tidak memungkinkan bagi debitor untuk memberikan kuasa mengurus sertifikat karena kredit yang

diperoleh tidak sesuai dengan biaya pengurusan sertifikat sehingga tidak menguntungkan bagi pihak debitur.

Berdasarkan data dan keterangan di atas diperoleh gambaran bahwa pengikatan jaminan kredit pada beberapa Bank dengan nasabah yang menggunakan tanah yang tidak bersertifikat sebagai jaminannya menunjukkan keadaan yang baik. Sebagaimana wawancara yang menyatakan bahwa pelaksanaan perjanjian dimulai dengan permohonan debitur. Terhadap permohonan tersebut Bank melakukan penelitian terhadap kelayakan /usaha yang dimintakan kredit dengan cara melakukan wawancara dengan debitur.

Apabila antar kreditur dan debitur melakukan kesepakatan terhadap perjanjian kredit serta segala sesuatu yang menyertainya dengan segala akibat hukum yang mungkin timbul, maka ditandatangani akad kredit dengan demikian berlakulah perjanjian itu dan diserahkan sejumlah kredit yang dimohonkan debitur.

Upaya Perbankan Mengatasi Permasalahan Adanya SKGR Ganda yang Dijadikan Jaminan Utang di Bank

Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang merupakan tanah yang dikuasai dan digarap oleh masyarakat di Riau. SKGR dalam penjaminannya tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan. Meskipun SKGR merupakan tanah yang dapat dinilai dengan uang, karena bagi masyarakat di Propinsi Riau SKGR memiliki nilai ekonomi dan dapat dipindahtangankan, akan tetapi SKGR dalam penjaminannya tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan SKGR tidak memenuhi persyaratan kedua dan keempat untuk suatu bidang tanah dapat diikat dengan Hak Tanggungan. SKGR bukanlah Hak atas Tanah yang telah didaftarkan, dan bukanlah Hak atas Tanah yang ditunjuk oleh Undang-undang. Sehingga, SKGR dalam penjaminannya tidak dapat diikat dengan Hak Tanggungan.

Pada prinsipnya, menurut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerduta menyebutkan bahwa perjanjian berlaku sebagai Undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Maka dari itu, penjaminan Hak atas Tanah tanpa diikat dengan Hak Tanggungan tetaplah sah selama debitur dan kreditur sepakat untuk tidak mengikatkan Hak atas Tanahnya dengan Hak Tanggungan. Terhadap Hak atas Tanah tersebut tetap dapat dijadikan jaminan, hanya saja sebagai konsekuensinya tidak memiliki privilege yang diberikan oleh lembaga Hak Tanggungan.

Surat Keterangan Ganti Rugi (SKGR) yang merupakan alas hak, adalah tanah yang belum bersertipikat. Sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, SKGR hanya surat yang dikeluarkan oleh Lurah atau Camat sebagai bukti telah terjadi peralihan atas tanah Negara dari penggarap kepada pembeli-yang dalam hal ini membayar ganti rugi atas tanah garapan yang telah digarap oleh penggarap. Untuk mendapatkan sertipikat terhadap SKGR perlu dilakukan pendaftaran tanah terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan setempat. Maka, SKGR tidak dapat dijadikan jaminan yang diikat dengan Hak Tanggungan, karena SKGR bukanlah tanah Hak sehingga dapat dikatakan bahwa SKGR bukanlah objek Hak Tanggungan.

Kemudian, untuk menganalisis jaminan yang tepat untuk diterapkan terhadap SKGR, pertamanya dilihat terlebih dahulu mekanisme pengaturan hukum jaminan di Indonesia. Hukum jaminan pada prinsipnya sangat erat hubungannya dengan hukum harta kekayaan. Dalam hukum harta kekayaan berlaku asas bahwa para pihak sendiri yang menentukan sifat dan isi hubungan hukum antara mereka, artinya para pihak boleh menentukan tentang lahirnya dan hapusnya hak dan kewajiban yang telah mereka sepakati. Hukum harta kekayaan demikian lazim disebut hak perdata.⁴⁶ Hak perdata tersebut dibedakan berdasarkan sifatnya, yaitu hak perdata yang bersifat absolut (*ius in re*) dan hak perdata yang bersifat relatif (*ius ad rem*). Hak absolut sebagai bagian dari hak perdata dapat dibedakan dalam beberapa pengertian, yaitu:

1. Hak kebendaan, adalah hak absolut atas suatu benda yang disebut juga hak kebendaan. Hak kebendaan diatur dalam Buku II KUHPerduta. Hak kebendaan tersebut kemudian terbagi lagi menjadi hak kebendaan yang memberi kenikmatan, dan hak kebendaan yang memberi jaminan. Hak kebendaan yang memberi jaminan inilah yang menjadi landasan hukum jaminan.

2. Hak absolut yang berkaitan dengan pribadi seseorang yang disebut juga hak kepribadian, misalnya hak hidup, hak merdeka, dan hak atas kehormatan.
3. Hak absolut yang berkaitan dengan orang dan keluarga yang disebut juga hak kekeluargaan, misalnya hak yang timbul dari hubungan hukum antara orang tua dan anak.
4. Hak absolut atas benda immateriil, misalnya hak merk, hak paten, dan hak pengarang.

Kemudian di samping hak absolut, dikenal juga hak perdata yang bersifat relatif, yang disebut hak perseorangan, dan berkaitan erat dengan hukum perikatan Buku III KUHPdata.⁴⁹ Hak perorangan adalah hak yang dimiliki oleh seseorang untuk menuntut atau menagih sesuatu kepada orang lain sebagai akibat adanya suatu perjanjian. Hak perseroangan bersumber dari hukum perikatan, baik yang lahir karena Undang-undang atau karena perbuatan manusia. Berikut adalah sifat hak perorangan, diantaranya:

1. Hak perorangan bersifat relatif dan hanya dapat dipertahankan terhadap tuntutan orang tertentu, yaitu pihak lawannya dalam suatu perjanjian;
2. Hak perorangan menimbulkan hubungan hukum antara dua orang atau lebih berkaitan dengan suatu benda atau suatu hal tertentu. Hak perorangan tidak menimbulkan hubungan hukum secara langsung antara seseorang dengan suatu benda;
3. Hak perorangan mengenal asas kesamaan atau keseimbangan hak, artinya mana yang lebih dulu terjadi atau kemudian, tingkat atau nilainya sama saja, jadi tidak memperdulikan urutan terjadinya.
4. Tidak dapat mempertahankan suatu benda terhadap siapapun, dalam hak perorangan hanya dimungkinkan gugat perorangan dan hanya dapat dilakukan terhadap pihak lawannya dalam perjanjian.

Ditinjau dari karakteristiknya, SKGR dapat dijadikan jaminan untuk pelunasan utang dalam suatu perjanjian utang piutang. Hal ini disebabkan SKGR menurut masyarakat Propinsi Riau memiliki nilai ekonomi serta memiliki sifat yang mudah dialihkan. Dengan dua karakteristik SKGR tersebut, telah terpenuhi hal-hal yang harus dimiliki oleh kebendaan agar dapat dijadikan jaminan yaitu memiliki nilai ekonomi dan mudah dialihkan.

Apabila ditinjau dari hak perdata sebagaimana yang dibahas sebelumnya, SKGR merupakan hak relatif yang merupakan bagian dari hak perdata. SKGR bukan merupakan hak kebendaan, karena hak kebendaan yang memberi jaminan mengatur lembaga-lembaga jaminan yang berlaku di Indonesia, diantaranya: Gadai, Fidusia, dan Hak Tanggungan. Oleh karena SKGR tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan karena tidak memenuhi syarat-syarat yang disebutkan dalam UUHT sebagaimana disebutkan diatas, maka penjaminan SKGR bukan merupakan hak kebendaan. Dilihat dari sifatnya, penjaminan SKGR merupakan hak perorangan yang bersifat relatif yang timbul akibat dari adanya perjanjian. Begitupun dilihat dari sifatnya, penjaminan SKGR sangat bersesuaian dengan sifat hak perseroangan, yaitu hanya dapat dipertahankan oleh dan kepada pihak-pihak dalam perjanjian, menimbulkan hubungan hukum antara pihak-pihak dalam perjanjian, dan tidak memiliki *droid de suite* atau *droid de preference*, karena penjaminannya tidak menggunakan lembaga Hak Tanggungan yang melahirkan hak kebendaan.

SKGR lazim digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang antara orang-perorangan, walaupun dalam dunia perbankan, sudah tidak banyak Bank yang menerima SKGR sebagai jaminan dalam pemberian utang kepada nasabahnya. Di Propinsi Riau, hanya Bank Rakyat Indonesia (BRI) yang menerima SKGR sebagai jaminan dalam pemberian utang oleh Bank kepada nasabahnya. Akan tetapi, tidak semua nasabah BRI dapat menjaminkan SKGR dalam perjanjian kreditnya, karena BRI menetapkan batas platform maksimal peminjaman yang dapat dilakukan dengan SKGR sebagai jaminannya. Sedangkan lembaga perbankan lainnya di wilayah Propinsi Riau, SKGR tidak berlaku sebagai agunan untuk pinjaman yang diberikan Bank kepada nasabahnya.

Dari penjelasan sebelumnya, sudah dipahami bahwa SKGR dalam penjaminannya tidak dapat diikat dengan lembaga Hak Tanggungan karena SKGR adalah hak perorangan yang bersifat relatif sehingga SKGR bukanlah objek Hak Tanggungan sebagaimana yang disebutkan oleh UUHT. Sehingga, meskipun SKGR adalah bukti penguasaan atas tanah yang seharusnya dijamin menurut

jaminan kebendaan melalui lembaga Hak Tanggungan, akan tetapi karena SKGR tidak memenuhi kriteria sebagai objek jaminan khusus karena sifatnya merupakan hak perorangan, maka penjaminannya tidak bisa dilakukan dengan jaminan khusus. Oleh karena SKGR tidak bisa dijamin dengan jaminan khusus melalui lembaga Hak Tanggungan, maka penjaminan SKGR hanya bisa dilakukan dengan jaminan umum.

Kemudian mengenai eksekusi, SKGR yang penjaminannya tidak diikat dengan lembaga Hak Tanggungan, tidak memberikan krediturnya hak-hak eksekusi yang diberikan oleh lembaga Hak Tanggungan, diantaranya: hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelengan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dan hak untuk mendapatkan pelunasan melalui eksekusi lelang berdasarkan titel eksekutorial. Apabila debitur wanprestasi, pemegang jaminan SKGR harus mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan. Setelah Majelis Hakim menyatakan bahwa benar debitur telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian antara debitur dan kreditur, barulah jaminan yang diperjanjikan dalam perjanjian utang piutang itu dapat dieksekusi untuk mengambil pelunasan piutang kreditur. Kemungkinan muncul SKGR bisa saja tapi harus di selidiki dulu tahun terbitnya SKGR tersebut dan apa dasar munculnya SKGR tersebut dan dibuktikan oleh sempadan dari posisi tanah tersebut. Seharusnya sebelum melakukan persetujuan untuk Kredit tersebut bank harus survey semuanya itu sehingga tidak akan muncul resiko apapun di kemudian hari.

Kemudian, bahwa eksekusi SKGR yang dijadikan jaminan dalam perjanjian utang piutang tidak cukup hanya dengan putusan pengadilan yang menyatakan bahwa SKGR telah sah menjadi milik kreditur. Eksekusi hanya bisa dilakukan hanya apabila di dalam perjanjian dibunyikan dengan jelas bahwa apabila prestasi tidak dipenuhi oleh debitur, kreditur dapat mengeksekusi SKGR yang dijadikan jaminan dalam perjanjian utang piutang tersebut. Beliau juga menambahkan, apabila tidak dibunyikan demikian, SKGR hanya dapat dieksekusi oleh kreditur apabila debitur memberikan Surat Kuasa untuk kreditur menjual, atau mengalihkan, atau mengeksekusi SKGR tersebut. Apabila tidak terdapat klausul yang menyatakan demikian, dan debitur tidak memberikan Surat Kuasa sebagaimana yang disebutkan sebelumnya, dikhawatirkan akan berakibat adanya unsur pidana, karena SKGR tidak memiliki *executie parate*.

Adapun kelemahan lainnya terhadap SKGR yang dijadikan jaminan adalah sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya, yaitu SKGR yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan. Dengan penjaminan SKGR yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan, meletakkan kreditur pada kedudukan yang tidak aman, yaitu tidak memiliki hak untuk didahului sebagaimana kreditur pemegang Hak Tanggungan dan sulit dalam pelaksanaan eksekusinya dalam hal debitur wanprestasi.

Eksekusi terhadap jaminan tanah yang tidak diikat dengan Hak Tanggungan adalah dengan cara *riele executie*, yaitu mengajukan gugatan perdata untuk menyatakan bahwa tergugat wanprestasi. Apabila debitur terbukti melakukan wanprestasi berdasarkan Putusan Pengadilan, setelah itu kreditur dapat mengeksekusi SKGR yang dijadikan jaminan oleh debitur. Menurut penulis, sebelum SKGR dinyatakan sah menjadi milik kreditur dengan Putusan Pengadilan, sebaiknya dilakukan pemeriksaan terlebih dahulu di Kantor Kelurahan atau Kecamatan yang menerbitkan SKGR, untuk memastikan bahwa di atas tanah SKGR yang dijadikan jaminan oleh debitur tidak terdapat SKGR lainnya. Hal ini perlu dilakukan untuk melindungi kreditur dari adanya pengakuan-pengakuan penguasaan tanah dari pihak lainnya yang ternyata juga memiliki SKGR di atas tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

4. KESIMPULAN

Dari penjelasan di atas, dapat disimpulkan bahwa SKGR yang banyak ditemui di wilayah Propinsi Riau dapat dijadikan jaminan dalam suatu perjanjian utang piutang. SKGR dapat dijadikan jaminan dalam perjanjian utang piutang dikarenakan menurut masyarakat Riau, SKGR memiliki nilai ekonomi dan memiliki sifat mudah dialihkan, dan karena sifat SKGR tersebut, SKGR dapat dijadikan jaminan. Tidak ada larangan SKGR untuk dijadikan jaminan, karena menurut Pasal 1338 KUHPerdata, setiap pihak dalam perjanjian diberikan kebebasan untuk mengatur apa yang mereka

perperjanjikan. Dalam Pasal 1338 KUHPerdota secara tersirat mengatur bahwa perjanjian yang disepakati oleh para pihak berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka menyepakatinya. Maka, dengan kreditur menerima SKGR sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya, SKGR pada prinsipnya sah untuk dijadikan jaminan dalam perjanjian utang piutang antara kreditur dan debitur. Dengan adanya kesepakatan tersebut, berarti kreditur sepakat bahwa SKGR yang dijadikan jaminan oleh debitur sudah cukup untuk memenuhi piutangnya. Meskipun SKGR diperbolehkan untuk dijadikan jaminan berdasarkan kaidah-kaidah Kebebasan berkontrak, sebaiknya kreditur waspada, terutama mengenai kedudukan SKGR ini sendiri. Dalam penerbitan SKGR oleh Lurah atau Camat, tidak dilakukan pencatatan yang sistematis mengenai tanah-tanah mana saja yang sudah diterbitkan SKGRnya. Akan sangat mungkin terhadap satu bidang tanah memiliki beberapa SKGR. Kemungkinan terbitnya beberapa SKGR diatas satu bidang tanah tidak hanya karena pencatatan yang tidak sistematis, bisa juga karena adanya pemekaran atau penyempitan wilayah Kelurahan atau Kecamatan di Propinsi Riau.⁵⁶ Kejadian seperti ini tentunya yang akan memberikan ketidakpastian kepada kreditur mengenai SKGR yang dijadikan jaminan oleh debitur. Belum tentu diatas tanah SKGR yang dijadikan jaminan tersebut hanya dimiliki oleh debitur. Terbuka kemungkinan diatas tanah SKGR tersebut terdapat SKGR lainnya yang dimiliki pihak ketiga.

5. DAFTAR PUSTAKA

- Ali Chomzah. *Hukum Pertanahan; Pemberian Hak atas Tanah Negara dan Sertipikat dan Permasalahannya*. Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002.
- A.P. Parlindungan. *Berbagai Aspek Perlindungan UUPA*. Bandung: Alumni, 1983.
- A.P. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Bandung: Mandar Maju, 1999.
- Atang Ranoemihardja. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia; Aspek-aspek dalam Pelaksanaan UUPA dan Peraturan Perundangan Lainnya di Bidang Agraria*. Bandung: Tarsito, 1982.
- Bachtiar Efendi. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*. Bandung: Alumni, 1983.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia; Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Penerbit Djambatan, 2002.
- Boedi Harsono. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*. Jakarta: Djambatan, 2003.
- Eddy Ruchiyat. *Politik Pertanahan Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA*. Bandung: Alumni, 1995.
- Effendi Perangin. *Praktek Pengurusan Sertipikat Hak atas Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1996.