

SURAT PERNYATAAN TANAH (SPT) SEBAGAI JAMINAN PEMILIKAN HAK ATAS TANAH DALAM TRANSAKSI HUTANG PIUTANG DENGAN PIHAK PERBANKAN DI KOTA PALANGKARAYA

INTISARI

Albert Suprayogi Ginting¹ dan Rafael Edy Bosko²

Di Kota Palangkaraya, SPT sebagai legalitas untuk tanah tidak terdaftar dan digunakan dalam rangka pendaftaran digunakan sebagai alat bukti kepemilikan dan/atau penguasaan atas bidang tanah, disamping sertifikat. Bahkan, banyak praktik penggunaan tanah beralaskan hak SPT sebagai jaminan. Kondisi ini tentu berpotensi menimbulkan permasalahan kaitannya dengan kedudukan SPT. Berdasarkan permasalahan tersebut penelitian ini bermaksud untuk mengetahui, mengidentifikasi dan mengkaji, pertama, proses penerbitan, isi, dan bentuk dari SPT di Kota Palangkaraya dan kedua, bagaimana tanah dengan alas hak SPT dijadikan sebagai jaminan dalam transaksi hutang piutang dengan pihak perbankan di Kota Palangkaraya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan cara meneliti data utama yakni data primer yang diperoleh melalui teknik pengambilan data yakni wawancara dengan responden di Kota Palangkaraya. Sifat dari penelitian ini yakni deskriptif yang berusaha untuk menggambarkan keadaan nyata yang terjadi secara objektif terkait dengan topik yang diteliti. Adapun, pendekatan yang digunakan yakni pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus analisis. Lebih lanjut, data yang telah diperoleh kemudian dianalisis menggunakan metode kualitatif yang disajikan secara deskriptif.

Adapun hasil penelitian ini menyatakan bahwa, pertama, prosedur penerbitan SPT di Kota Palangkaraya sejatinya telah dilakukan secara sistematis dan cermat. Begitupula dengan isi dan bentuknya telah mencakup dokumen-dokumen yang lengkap. Akan tetapi, terdapat beberapa permasalahan seperti, belum terdapat peraturan khusus yang mengatur terkait SPT, kurangnya informasi atas bidang dan kawasan tanah yang akan diterbitkan SPT, dan tidak sistematisnya pengadministrasian SPT. Kedua, penjaminan tanah dengan alas hak SPT dalam transaksi hutang piutang dilakukan tanpa menggunakan hak tanggungan. Penjaminan dilakukan melalui 2 (dua) mekanisme yakni melalui Surat Pengakuan Hutang (SPH) dan Surat Kuasa Menjual Agunan (SKMA) dengan plafon kredit maksimal Rp200.0000.000 (dua ratus juta rupiah).

Kata Kunci: Surat Pernyataan Tanah, Pendaftaran Tanah, Jaminan, Hutang Piutang

¹ Mahasiswa Konsentrasi Hukum Agraria, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

² Dosen pada Departemen Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.

***LAND DECLARATION LETTER (SPT) AS COLLATERAL OF LAND
OWNERSHIP IN DEBT AND CREDIT TRANSACTIONS WITH BANK IN
PALANGKARAYA CITY***

ABSTRACT

Albert Suprayogi Ginting³ dan Rafael Edy Bosko⁴

In Palangkaraya City, the SPT as legality for unregistered land and used in the context of registration is used as evidence of ownership and/or control over land parcels, besides the existence of certificates. In fact, there is a practice of using land with SPT rights as collateral. Based on these issues, this study aims to determine, identify and examine, first, the issuance process, content, and form of SPT in Palangkaraya City and second, how land with SPT rights is used as collateral in debt and credit transactions with banks in Palangkaraya City

This research is an empirical legal study conducted by examining primary data obtained through data collection techniques, namely interviews with respondents in Palangkaraya City. The nature of this research is descriptive which seeks to describe the real situation that occurs objectively related to the topic under study. The approaches used are the statutory approach and the case analysis approach. Furthermore, the data that has been obtained is then analyzed using qualitative methods that are presented descriptively.

The results of this study state that, first, the procedure for issuing SPT in Palangkaraya City has actually been carried out systematically and carefully. Likewise, the content and form have included complete documents. However, there are several problems such as the absence of specific regulations governing SPT, the lack of information on land parcels and areas to be issued SPT, and the unsystematic administration of SPT. Second, land pledging with SPT rights in debt and credit transactions is carried out without the use of mortgage rights. The guarantee is carried out through 2 (two) mechanisms, namely through a Debt Acknowledgment Letter (SPH) and a Power of Attorney to Sell Collateral (SKMA) with a maximum credit ceiling of Rp200,000,000 (two hundred million rupiah).

Keywords: *Land Declaration Letter, Land Registration, Collateral, Debt and Credit*

³ Mahasiswa Konsentrasi Hukum Agraria, Program Sarjana, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada

⁴ Dosen pada Departemen Hukum Agraria, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada.