



KEPASTIAN HUKUM JAMINAN HAK TANGGUNGAN ATAS SERTIFIKAT HAK PAKAI DI ATAS HAK MILIK PERORANGAN TERKAIT PENOLAKAN PEMBIAYAAN OLEH PERBANKAN.

Abdul Aziz¹, Wira Franciska², Felicitas Sri Marniati³

¹Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

²Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

³Prodi Magister Kenotariatan, Pascasarjana Universitas Jayabaya

E-mail: azizrani36@gmail.com¹

Article History:

Received: 01-11-2023

Revised: 15-11-2023

Accepted: 25-11-2023

Keywords:

Mortgage Right, Right Of Use Certificate, Financing Banks

Abstract: Seeing the increasing focus on the economic sector, it requires a guarantee rights institution that is able to provide legal certainty. In the UUHT, land rights can be made into mortgages, property rights, business use rights, building use rights and use rights over state land, while PP 18 of 2021 explains usufructuary rights can be used as collateral for mortgage rights. In the phenomenon that occurs, usufructuary rights over individual rights experience rejection by the banking system when they are used as collateral for mortgage rights. Based on these problems, the formulation of the problem is how to implement guarantees for usufructuary certificates over individual property rights related to refusal of financing by banks and how legal certainty guarantees mortgage rights over usufructuary certificates over individual property rights related to refusal of financing by banks. The theory used is Legal Certainty from Gustav Radbruch and Satrio's Guarantee Law Theory. The method used in this study is normative juridical research, namely library law research or secondary data with sources of primary, secondary and tertiary legal materials, supported by interviews. The research approach used is the statutory approach, conceptual approach, analytical approach and case approach, and legal material collection techniques are carried out by identifying and inventorying positive legal rules, literature books, journals and other sources of legal materials. For technical analysis of legal material, it is carried out by means of legal interpretation (interpretation) of grammatical interpretation and systematic interpretation and methods of legal construction. The results of research on usufructuary rights on individual land cannot be encumbered with mortgage rights, this makes it ambiguous between the UUHT and PP 18 of 2021. There needs to

be an affirmation in PP 18 of 2021 as well as the guarantee of usufructuary rights so that they can be in line with UUHT.

© 2023 SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah

PENDAHULUAN

Di Indonesia, terdapat dua sistem perbankan utama, yaitu Bank Syariah dan Bank Konvensional. Kedua jenis bank ini berperan sebagai lembaga keuangan yang diawasi oleh Bank Indonesia dan memberikan pinjaman kredit untuk mendukung pengembangan usaha masyarakat. Pelaku ekonomi berusaha meminjam dana dari bank, yang dapat bervariasi sesuai dengan kebutuhan usaha. Pembiayaan ini merupakan bagian integral dalam mendukung sektor usaha di Indonesia, dengan bank-bank yang berperan sebagai penyedia dana pinjaman. Untuk memastikan kepastian hukum, bank seringkali menerima jaminan berupa kebendaan dari peminjam sebagai syarat dalam perjanjian pinjaman.

Masyarakat umumnya percaya bahwa pinjaman bank selalu memerlukan jaminan. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Pasal 1 angka 23 menyatakan bahwa jaminan pinjaman, seperti yang dijelaskan dalam teori Usman, melibatkan kemampuan debitur untuk melunasi utangnya dengan memberikan jaminan. Dalam banyak kasus, jaminan tersebut terkait dengan hak atas tanah, termasuk hak milik, hak guna usaha, hak guna bangun, atau hak pakai. Hak milik atas tanah, seperti diatur dalam Pasal 28 Amandemen II Tahun 2000 UUD 1945, dapat dialihkan dalam bentuk hak guna pakai. Menurut Muljadi dan Wijaya, hak milik adalah hak paling kuat atas tanah, memberikan pemegangnya wewenang untuk memberikan hak lain di atas tanah tersebut, serupa dengan kewenangan negara untuk memberikan hak atas tanah kepada warganya. Hak milik ini mirip dengan eigendom dalam Hukum Perdata, yang paling luas pada pemegangnya, dengan memperhatikan ketentuan UUPA.

Berdasarkan Pasal 28 Amandemen II Tahun 2000 UUD 1945, pemegang sertifikat hak tanah milik perorangan dapat mengalihkan haknya atas tanah tersebut, seperti hak pakai, tanpa kehilangan kepemilikan. Analoginya mirip dengan kewenangan negara. Namun, pengalihan hak pakai harus disesuaikan dengan sifat kepentingan, seperti tempat tinggal atau perjanjian usaha.

Meskipun demikian, ketika Bank ingin menggunakan sertifikat hak pakai sebagai jaminan pinjaman, perlu diperhatikan larangan transaksi dengan orang asing, seperti yang diatur dalam Pasal 15 PBI Nomor 18/19/PBI/2016. Meskipun ada pengecualian untuk sindikasi kredit proyek di sektor riil di Indonesia.

Raharjo membedakan perjanjian peralihan hak pakai berdasarkan sumbernya, termasuk perjanjian yang bersumber dari hukum kebendaan dan perjanjian obligatoir yang menimbulkan hak dan kewajiban.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Pasal 101 menyatakan bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh setidaknya dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi dalam perbuatan hukum, termasuk kesaksian tentang kehadiran para pihak, keberadaan dokumen, dan pelaksanaan perbuatan hukum oleh para pihak.

Kesenjangan (gap) antara praktik peralihan hak atas tanah di beberapa kecamatan di Kota Langsa dengan aturan yang berlaku. Meskipun aturan mengharuskan peralihan

hak dilakukan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan tanda tangan di hadapan PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi, dalam praktek pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tidak sesuai dengan Peraturan Menteri Negara Agraria. Para pihak tidak menandatangani AJB di hadapan PPAT dan tanpa kehadiran dua orang saksi, sementara PPAT tidak membacakan akta kepada para pihak.

Kelemahan proses PPAT dalam pembuatan akte hak pakai atas tanah milik menciptakan permasalahan antara pemberi hak milik dan penerima hak pakai. Fenomena ini menjadi bukti cacat hukum karena tidak memenuhi aturan pendaftaran tanah, tidak sesuai dengan tujuan dan syarat pendaftaran tanah, dan menyebabkan ketidakpastian hukum. Sebaliknya, sertifikat hak pakai atas hak milik, setelah terjadi perubahan pengalihan, memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak pakai, asalkan sertifikat tersebut diterbitkan atas nama yang berhak, diperoleh dengan itikad baik, dikuasai secara fisik, dan tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Setelah penerbitan sertifikat hak pakai, manfaatnya hampir sebanding dengan sertifikat hak atas milik tanah, termasuk memberikan rasa aman, memudahkan peralihan hak, meningkatkan harga tanah, dapat dijadikan jaminan hutang dengan Hak Tanggungan, dan menentukan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Jaminan hak tanggungan atas sertifikat hak pakai dapat digunakan dalam perjanjian kredit bank, memberikan perlindungan dan kepastian hukum melalui lembaga hak jaminan. Proses ini melibatkan perjanjian antara pemilik hak tanggungan dan pemegang hak tanggungan sebelumnya.

Perjanjian kredit, yang juga dikenal sebagai perjanjian kredit, harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian, termasuk kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat ini bersifat mutlak. Kesepakatan dari pemegang sertifikat hak pakai dengan hak milik perorangan dapat menciptakan kesepakatan tambahan sebagai hak tanggungan untuk jaminan pinjaman.

Perjanjian kredit melibatkan perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) dan perjanjian pokok yang bersifat konsensual (*pacta de contrahendo obligatoir*), dengan adanya pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya. Praktik pembiayaan oleh bank seringkali menimbulkan kendala, memberikan hak kepada bank untuk menagih pelunasan seluruh sisa hutang debitur, serta kendala yang dijadikan sebagai jaminan.

Kegiatan pinjam-meminjam uang, atau kredit, dalam kehidupan sehari-hari diatur oleh Pasal 1131 dan 1132 KUHPerdara. Pasal 1131 menyatakan bahwa kebendaan yang dimiliki oleh pihak yang berutang menjadi tanggungan untuk perikatan perseorangan, sementara Pasal 1132 menyatakan bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama bagi semua masyarakat yang mengutangkan pada pihak tersebut.

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, jaminan Hak Tanggungan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah dan benda-benda yang bersatu dengan tanah, memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu untuk pelunasan utang tertentu.

LANDASAN TEORI

Teori Kepastian Hukum, menurut *Gustav Radbruch* mengajarkan adanya tiga ide dasar hukum yang oleh sebagian besar pakar teori hukum dan filsafat hukum, juga diidentikkan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum.

Teori Hukum Jaminan, Satrio mengartikan hukum jaminan adalah “Peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.

METODE PENELITIAN

Menurut (Aslichati, 2008), Ilmu pengetahuan adalah pengetahuan yang diperoleh dengan cara atau metode ilmiah. Metode ilmiah yang dimaksud adalah penelitian yang dilakukan dengan prosedur atau langkah-langkah baku, yang disebut penelitian ilmiah. Mengingat pentingnya penelitian yang mana digunakan sebagai jalan atau proses untuk melakukan suatu penyelidikan terhadap suatu fenomena atau peristiwa hukum tertentu (Sugiono, 2009) Penelitian ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang bertujuan untuk menemukan kesesuaian aturan hukum dengan norma hukum; kesesuaian norma hukum dengan prinsip hukum; dan kesesuaian tindakan dengan norma hukum atau prinsip hukum (Marzuki, 2010).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penelitian ini terdiri dari dua analisis yakni Analisis Pelaksanaan Pemberian Jaminan Atas Sertifikat Hak Pakai di Atas Sertifikat Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan Oleh Perbankan dan Analisis Kepastian Hukum Jaminan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Pakai diatas Sertifikat Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan Oleh Perbankan

Analisis Pelaksanaan Pemberian Jaminan Atas Sertifikat Hak Pakai di Atas Sertifikat Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan Oleh Perbankan

Dalam konteks pemberian jaminan atas sertifikat hak pakai di atas sertifikat hak milik perorangan, prinsip kepastian hukum menjadi sangat penting. Konsep kepastian hukum menuntut adanya aturan yang jelas, dapat dipahami, dan dapat diandalkan. Penolakan pembiayaan oleh perbankan, yang mungkin muncul sebagai hasil dari ketidaksesuaian praktik dengan hukum, menyoroiti dampak dari kurangnya kepastian hukum dalam transaksi perbankan.

Penolakan pembiayaan dapat timbul karena praktik pemberian jaminan yang tidak sesuai dengan aturan hukum, menimbulkan pertanyaan terkait sahnyanya jaminan dan konsekuensinya terhadap keputusan kredit. Langkah pertama dalam meningkatkan kepastian hukum adalah memastikan bahwa praktik pemberian jaminan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pendaftaran hak tanggungan atas sertifikat hak pakai menjadi fokus utama untuk menciptakan kepastian hukum. Pendaftaran yang tepat waktu dan akurat merupakan langkah krusial untuk memberikan bukti konkret terkait jaminan yang diberikan kepada perbankan. Ketidaksesuaian atau kelalaian dalam pendaftaran dapat merugikan semua pihak yang terlibat.

Dari perspektif kepastian hukum, kesesuaian praktik dengan hukum mendukung kepercayaan masyarakat pada transaksi perbankan. Ketidakpastian hukum dapat

merugikan citra sektor perbankan secara keseluruhan, mempengaruhi kepercayaan dan partisipasi masyarakat dalam kegiatan ekonomi. Dalam hal ini, perbaikan praktik pemberian jaminan sesuai dengan hukum menjadi esensial.

Untuk mencapai kepastian hukum, diperlukan pengawasan yang ketat dan edukasi terhadap pihak-pihak yang terlibat, termasuk perbankan dan pemegang sertifikat hak pakai. Pemahaman yang benar terkait peraturan dan pentingnya kepastian hukum dalam proses transaksi dapat menghindari penolakan pembiayaan dan meningkatkan kepercayaan masyarakat.

Dalam menghadapi tantangan ini, mempertimbangkan teori jaminan dapat memberikan wawasan lebih mendalam tentang bagaimana pemberian jaminan atas sertifikat hak pakai seharusnya dilaksanakan untuk mencapai kepastian hukum yang optimal. Keseluruhan analisis ini menyoroti pentingnya memahami dan menerapkan prinsip kepastian hukum dalam menjaga stabilitas dan integritas sistem perbankan, sekaligus memberikan perlindungan kepada pemegang hak pakai atas sertifikat hak milik perorangan.

Urgensi hukum dalam konteks ini sangat signifikan dan mencakup beberapa aspek yang memengaruhi berbagai pemangku kepentingan. Berikut adalah urgensi hukum terkait analisis pelaksanaan pemberian jaminan atas sertifikat hak pakai di atas sertifikat hak milik perorangan:

1. **Perlindungan Pihak yang Terlibat:** Hukum memberikan perlindungan kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi perbankan, termasuk pemegang sertifikat hak pakai dan perbankan. Dengan kepastian hukum, hak dan kewajiban setiap pihak dapat dijamin dengan jelas.
2. **Kepercayaan Masyarakat pada Sistem Perbankan:** Kepercayaan masyarakat pada sistem perbankan sangat tergantung pada kepastian hukum. Ketidaksihinggaan praktik dengan hukum dapat merugikan citra perbankan dan mengurangi kepercayaan masyarakat terhadap lembaga keuangan.
3. **Kemudahan dalam Transaksi Ekonomi:** Kepastian hukum menciptakan lingkungan yang kondusif untuk transaksi ekonomi. Pemegang sertifikat hak pakai dapat lebih mudah mengakses pembiayaan dari perbankan, mendorong perkembangan ekonomi dan usaha.
4. **Stabilitas Sistem Perbankan:** Dalam konteks perbankan, kepastian hukum membantu menjaga stabilitas sistem. Penolakan pembiayaan yang didasarkan pada ketidaksihinggaan hukum dapat mengancam kestabilan dan integritas lembaga keuangan.
5. **Penghindaran Risiko Hukum:** Hukum membantu mengidentifikasi dan mengurangi risiko hukum yang mungkin dihadapi oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Registrasi hak tanggungan, sebagai contoh, dapat menjadi alat untuk menghindari sengketa dan risiko hukum lainnya.
6. **Efisiensi Ekonomi:** Dengan adanya kepastian hukum, transaksi ekonomi dapat berlangsung dengan lebih efisien. Pembiayaan yang sesuai dengan hukum akan mendukung pertumbuhan ekonomi dan alokasi sumber daya yang lebih efisien.
7. **Pengawasan dan Penegakan Hukum yang Efektif:** Hukum memberikan dasar bagi pengawasan dan penegakan hukum yang efektif. Melalui hukum, praktik-praktik

yang tidak sesuai dapat diidentifikasi, dan langkah-langkah perbaikan atau sanksi dapat diterapkan.

Urgensi hukum dalam analisis ini bukan hanya untuk menjaga integritas hukum, tetapi juga untuk menciptakan lingkungan yang mendukung pertumbuhan ekonomi yang berkelanjutan dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

Analisis Kepastian Hukum Jaminan Hak Tanggungan atas Sertifikat Hak Pakai diatas Sertifikat Hak Milik Perorangan Terkait Penolakan Pembiayaan Oleh Perbankan

Dalam mengevaluasi penolakan pembiayaan oleh perbankan terkait jaminan hak tanggungan atas sertifikat hak pakai di atas sertifikat hak milik perorangan, penelitian ini menyoroti urgensi teori hukum jaminan. Teori ini menekankan fungsi jaminan sebagai perlindungan kreditur dan debitur, memperlihatkan dampak praktik yang tidak sesuai dengan prinsip-prinsip hukum.

Teori Hukum Jaminan menekankan pentingnya jaminan hak tanggungan dalam melindungi kepentingan kreditur. Fungsinya harus memberikan jaminan yang kuat bagi perbankan terkait pembiayaan kepada pemegang sertifikat hak pakai. Perlindungan ini harus sejalan dengan kepentingan kreditur dan debitur, menekankan perlunya kepastian hukum dalam konteks ini.

Implementasi prinsip-prinsip kepastian hukum, terutama melalui registrasi hak tanggungan, menjadi fokus utama. Registrasi yang tepat waktu dan akurat menjadi bukti konkret atas jaminan yang diberikan kepada perbankan oleh pemegang hak pakai. Ketidaksihesuaian praktik dengan hukum, termasuk prinsip-prinsip teori hukum jaminan, dapat menjadi penyebab penolakan pembiayaan dan menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan semua pihak.

Dalam konteks ini, keberhasilan implementasi jaminan hak tanggungan menciptakan kepastian hukum yang melibatkan perlindungan baik untuk debitur maupun kreditur. Namun, ketidaksihesuaian praktik dengan hukum dapat merugikan pemegang sertifikat hak pakai dan merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem perbankan.

Rekomendasi yang muncul dari analisis ini mencakup penyesuaian praktik pemberian jaminan dengan prinsip-prinsip teori hukum jaminan. Pemahaman mendalam tentang fungsi hak tanggungan dan implementasinya sesuai dengan hukum yang berlaku menjadi esensial. Selain itu, diperlukan edukasi dan pengawasan yang ketat untuk mencegah penolakan pembiayaan dan meningkatkan kepercayaan dalam sistem perbankan.

Dalam menghadapi tantangan ini, teori hukum jaminan bukan hanya menjadi panduan praktik, tetapi juga menjadi landasan untuk mencapai kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi perbankan.

Dalam merunut implikasi penolakan pembiayaan oleh perbankan terkait jaminan hak tanggungan atas sertifikat hak pakai di atas sertifikat hak milik perorangan, perlu ditekankan beberapa aspek penting dari perspektif teori hukum jaminan.

Teori hukum jaminan memberikan sorotan utama pada fungsi hak tanggungan sebagai alat perlindungan bagi pihak kreditur. Dalam hal ini, perlu diakui bahwa fungsi tersebut seharusnya memberikan kepastian hukum dan keamanan terhadap transaksi perbankan, sambil memastikan bahwa hak-hak kreditur tetap terlindungi dengan kuat.

Prinsip-prinsip teori hukum jaminan juga menegaskan perlunya keseimbangan perlindungan baik bagi kreditur maupun debitur. Keberhasilan implementasi jaminan hak

tanggungannya harus menciptakan harmoni di mana perbankan merasa aman dengan jaminan yang kuat, sementara pemegang sertifikat hak pakai mendapatkan akses pembiayaan dengan kepastian hukum.

Registrasi hak tanggungan menjadi fokus implementasi prinsip-prinsip kepastian hukum. Pendaftaran yang tepat waktu dan akurat menjadi langkah kunci dalam memastikan bahwa hak dan kewajiban semua pihak diakui secara resmi, menciptakan kepastian dalam pelaksanaan transaksi.

Kesesuaian praktik pemberian jaminan dengan hukum menjadi aspek yang sangat relevan dalam penolakan pembiayaan. Kesalahan praktik dapat menyebabkan penolakan ini, menciptakan dampak serius terhadap kepastian hukum dan kesehatan sistem perbankan secara keseluruhan.

Penolakan pembiayaan, yang mungkin muncul sebagai konsekuensi ketidaksesuaian praktik dengan hukum, dapat menciptakan ketidakpastian hukum yang merugikan semua pihak terlibat. Dampaknya tidak hanya terbatas pada pemegang sertifikat hak pakai dan perbankan, tetapi juga dapat merusak kepercayaan masyarakat pada lembaga perbankan secara keseluruhan.

Keberhasilan implementasi jaminan hak tanggungan tidak hanya melibatkan perlindungan kreditur, tetapi juga kepentingan debitur. Pemegang sertifikat hak pakai harus merasa aman dan mendapatkan manfaat finansial dengan jaminan yang diberikan.

Rekomendasi dari analisis ini mencakup perlunya penyesuaian praktik pemberian jaminan dengan prinsip-prinsip teori hukum jaminan. Pemahaman mendalam tentang fungsi hak tanggungan dan implementasinya sesuai dengan hukum yang berlaku menjadi esensial. Diperlukan juga edukasi dan pengawasan yang ketat untuk mencegah penolakan pembiayaan dan meningkatkan kepercayaan dalam sistem perbankan.

Dalam menghadapi tantangan ini, teori hukum jaminan bukan hanya menjadi panduan praktik, tetapi juga menjadi landasan untuk mencapai kepastian hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi perbankan.

1. **Perlindungan Kreditur dan Debitur:** Urgensi hukum terletak pada peranannya dalam memberikan perlindungan yang seimbang bagi kreditur dan debitur. Hukum harus memastikan bahwa kreditur mendapatkan jaminan yang kuat, sementara debitur merasa aman dan diperlakukan adil dalam transaksi perbankan.
2. **Integritas Sistem Perbankan:** Hukum membantu menjaga integritas dan kepercayaan masyarakat pada sistem perbankan. Dengan adanya kepastian hukum, praktik-praktik perbankan dapat berlangsung secara transparan dan sesuai dengan standar hukum yang berlaku.
3. **Pencegahan Penolakan Pembiayaan yang Tidak Adil:** Melalui implementasi prinsip-prinsip hukum, terutama teori hukum jaminan, urgensi hukum terletak pada upayanya untuk mencegah penolakan pembiayaan yang mungkin tidak adil atau tidak sesuai dengan asas-asas keadilan.
4. **Keseimbangan Hak dan Kewajiban:** Hukum memainkan peran penting dalam menciptakan keseimbangan antara hak dan kewajiban berbagai pihak dalam transaksi perbankan. Ini melibatkan pemberian hak yang adil kepada kreditur seiring dengan perlindungan hak debitur.
5. **Pendaftaran Hak Tanggungan:** Urgensi hukum tercermin dalam proses pendaftaran hak tanggungan. Pendaftaran yang tepat waktu dan akurat

memastikan bahwa hak-hak yang diberikan oleh jaminan tercatat dengan baik, menciptakan kejelasan dan kepastian dalam transaksi.

6. **Pemahaman dan Pendidikan:** Hukum menciptakan urgensi dalam pemahaman dan pendidikan terkait teori hukum jaminan. Pemangku kepentingan, termasuk perbankan dan pemegang sertifikat hak pakai, perlu memahami implikasi hukum dari praktik-praktik mereka.
7. **Pengawasan dan Kepatuhan:** Dengan urgensi hukum, pengawasan dan kepatuhan terhadap ketentuan hukum menjadi lebih penting. Ini memastikan bahwa praktik-praktik di dalam perbankan sesuai dengan standar hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

Bahwa Pasal 4 Ayat (2) UUHT menyatakan bahwa sertifikat hak pakai tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan karena hanya hak yang wajib didaftarkan dan dapat dipindah tangankan yang boleh dijadikan jaminan utang dengan hak tanggungan. UUHT mengatur bahwa hak pakai atas tanah negara, yang diperuntukkan bagi perorangan dan badan hukum swasta, dapat dibebani hak tanggungan. Namun, sertifikat hak pakai di atas hak milik perorangan tidak dapat dijadikan jaminan hak tanggungan, sesuai dengan Pasal 4 Ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan meliputi hak milik, hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangun. Jangka waktu sertifikat hak pakai atas tanah negara dan tanah hak pengelolaan adalah maksimal 30 tahun, dapat diperpanjang maksimal 20 tahun. Sementara itu, hak pakai di atas tanah hak milik perorangan memiliki jangka waktu maksimal 30 tahun dan tidak dapat diperpanjang, hanya dapat diperbarui sesuai kesepakatan pemilik hak milik perorangan.

Sertifikat Hak Pakai dapat dijadikan jaminan kredit bank sesuai Pasal 4 Ayat (2) UUHT untuk hak pakai atas tanah negara. Ini memberikan kepastian hukum bagi nasabah terkait pinjaman dengan menggunakan sertifikat hak pakai sebagai agunan bank. Namun, tidak ada ketentuan yang jelas bahwa Hak Pakai di atas hak milik perorangan bisa dijadikan jaminan hak tanggungan, karena Pasal 60 Ayat (1) PP 18 tahun 2021 hanya merujuk pada hak pakai dengan jangka waktu pada tanah negara, bukan hak milik perorangan.

PENGAKUAN/ACKNOWLEDGEMENTS

Penulis mengucapkan terimakasih kepada seluruh tenaga pendidik dan tenaga kependidikan Prodi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Jayabaya yang telah selalu mensupport baik secara moral maupun material selama penulis menyusun penelitian ini.

DAFTAR REFERENSI

- [1] A.P. Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Cetakan II Mandar Maju, Bandung 1994.
- [2] Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta, 2006
- [3] Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

- [4] Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004.
- [5] Andrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- [6] Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013.
- [7] Bambang Sugono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2006.
- [8] Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- [9] Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2013.
- [10] _____. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2007.
- [11] Efendi Bachtiar, *Pendaftaran tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Bandung 1993.
- [12] Effendy Hasibuan. *Dampak Pelaksanaan Eksekusi Hipotek dan Hak Tanggungan Terhadap Pencairan Kredit Macet Pada Perbankan di Jakarta*, Laporan Penelitian, Jakarta, 1997.
- [13] Erich A Helfert, *Analisis Laporan Keuangan*, Erlangga, Jakarta, 1993.
- [14] Gatot Supramono, *Perbankan Dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djembatan, Jakarta, 1996.
- [15] Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- [16] Henry R. Cheeseman, *Business Law*, Pearson Education, Inc., New Jersey, USA, 2002.
- [17] HM. Arba & Mulada, Diman Ade, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan Atas Tanah Dan Benda-Benda Diatasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021
- [18] J Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1992.
- [19] _____, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002
- [20] J.B. Daliyo, *Hukum Agraria I*, Prenhallindo, Jakarta, 2001.
- [21] Johni Ibrahim, *Teori Dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007.
- [22] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- [23] Mahadi, *Hak Milik dalam Hukum Perdata Nasional*, Proyek BPHN, Jakarta, 1980.
- [24] R. Subekti, *Jaminan Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1980
- [25] R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramitha, Jakarta, 1989.
- [26] Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Gremedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- [27] _____, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- [28] Retno Sutantio, *Beberapa Hal yang Perlu Diperhatikan oleh Bank dalam Menerima Hak Atas Tanah sebagai Obyek Hak Tanggungan*, Refika Aditama, Bandung, 1996.

- [29] Retnowulan Sutantio, Penelitian tentang Perlindungan Hukum Eksekusi Jaminan Kredit, Badan Pembinaan Hukum Nasional-Departemen Kehakiman RI, Jakarta, 1998.

Perundangan

- [1] Undang- Undang Dasar 1945 Beserta Amandemennya
[2] Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.
[3] Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
[4] Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan.
[5] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
[6] Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah
[7] Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
[8] Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah
[9] Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah