



Pendaftaran Hak Pakai Berdasarkan Keberlakuan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Kota Malang

Moh. Ali^{1*}, Dedi Dores², Lie Epitani R. Gunadi³, Aprianus Bagubau⁴

^{1,2,3,4}Universitas Kristen Cipta Wacana

E-mail: moh.ali@cwcu.ac.id

Abstract

This study examines the legal enforcement aspects of land rights registration management as a fundamental requirement for ensuring legal certainty and protection for rights holders. Under Law Number 4 of 1996 on Mortgage Rights, only registered land rights may legally serve as collateral for debt. The focus of this research is to analyze the implementation of use rights registration in Malang City and its impact on the enforcement of mortgage rights. The research employs both normative and empirical legal approaches, with data collected through literature review and interviews with relevant stakeholders. The findings reveal that a significant portion of the population has yet to register their use rights, rendering those rights ineligible as legal collateral. Contributing factors include limited public awareness, administrative obstacles, and insufficient outreach from responsible agencies. This study highlights the urgent need to enhance legal awareness and improve land administration services to support the effective and legitimate implementation of mortgage rights.

Keywords: Land Rights Registration, Legal Certainty, Mortgage Rights, Use Right.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu komponen vital dalam proses pembangunan karena memiliki nilai strategis di bidang sosial, ekonomi, dan hukum (Safitri et al., 2024). Oleh karena itu, pengelolaan dan pemanfaatannya harus dilaksanakan secara teratur dan adil guna menjamin kepastian hukum bagi pihak-pihak yang memiliki kepentingan atas tanah tersebut. Dalam kerangka hukum agraria nasional, Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 mengatur berbagai jenis hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, serta hak-hak lainnya. Di antara jenis-jenis hak tersebut, hak pakai memiliki karakteristik tersendiri dan memainkan peran penting, terutama bagi individu maupun badan hukum yang tidak memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak milik.

Hak pakai didefinisikan sebagai hak untuk menggunakan dan/atau mengambil hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau dari tanah milik pihak lain. Hak ini memberikan kewenangan yang terbatas dibandingkan hak milik (Wangi et al., 2023). Subjek hukum yang dapat memperoleh hak ini meliputi Warga Negara Indonesia, orang asing yang berdomisili di Indonesia, badan hukum Indonesia, serta perwakilan negara asing atau lembaga internasional berdasarkan asas timbal balik. Karakter temporal dari hak pakai memungkinkan hak ini lahir dari hubungan hukum publik maupun privat, dan dapat dibebani hak tanggungan apabila terletak di atas tanah negara.

Seiring berkembangnya sistem ekonomi dan meningkatnya kebutuhan masyarakat akan akses pembiayaan, keberadaan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menjadi acuan hukum utama dalam menjamin pelunasan utang berbasis tanah. Undang-undang ini menyatakan bahwa objek hak tanggungan hanya dapat dikenakan pada hak atas tanah yang telah terdaftar, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, serta hak pakai atas tanah negara yang wajib dicatatkan pada kantor pertanahan (Azis, 2022).

Dalam hal ini, pendaftaran hak pakai di Kantor Pertanahan merupakan langkah esensial sebelum hak tersebut dapat dijadikan objek jaminan (Azis, 2022). Jika belum terdaftar, hak pakai tidak memenuhi persyaratan formil untuk dibebani hak tanggungan, yang pada akhirnya akan menyulitkan proses pemberian kredit dengan jaminan tanah. Oleh karena itu, legalisasi hak pakai melalui proses pendaftaran menjadi elemen penting untuk menjamin kepastian hukum dalam perjanjian kredit yang menggunakan tanah sebagai agunan.

Kota Malang, sebagai salah satu pusat pertumbuhan ekonomi di Provinsi Jawa Timur, mengalami peningkatan kebutuhan atas fasilitas kredit dan jaminan berbasis tanah. Fenomena ini berkaitan erat dengan laju pembangunan infrastruktur, pengembangan kawasan komersial, dan aktivitas ekonomi masyarakat yang dinamis (Sutedi, 2007). Dalam praktiknya, banyak warga dan pelaku usaha menggunakan tanah sebagai jaminan untuk memperoleh pembiayaan dari lembaga keuangan. Namun demikian, hak pakai yang belum terdaftar tidak dapat dijadikan jaminan yang sah menurut hukum.

Proses pendaftaran hak pakai sering menghadapi hambatan, baik dari sisi administrasi, rendahnya pemahaman masyarakat terhadap aspek hukum, maupun minimnya koordinasi antarinstansi terkait. Masyarakat umumnya belum memahami pentingnya mendaftarkan hak pakai, baik yang diperoleh dari negara maupun melalui peralihan antarpribadi. Selain itu, terdapat anggapan bahwa hak pakai memiliki kedudukan hukum yang lebih rendah daripada hak milik, sehingga masyarakat cenderung mengabaikan proses legalisasi hak pakai (Karini, 2021). Kondisi ini berdampak pada rendahnya tingkat pendaftaran hak pakai dan menghambat pemanfaatannya sebagai jaminan utang.

Urgensi pendaftaran hak pakai juga erat kaitannya dengan prinsip kepastian hukum, yang merupakan dasar dalam sistem hukum agraria maupun hukum perdata secara umum. Sertifikat hak pakai yang dikeluarkan oleh kantor pertanahan merupakan alat bukti autentik yang menunjukkan status hukum tanah, sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dan pihak ketiga (Mahesa et al., 2023). Dengan adanya sertifikat tersebut, hak pakai memperoleh legitimasi yang sah dan dapat dijadikan dasar untuk pembebanan hak tanggungan, yang krusial dalam sistem pembiayaan perbankan.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 secara eksplisit mengatur bahwa hak pakai atas tanah negara dapat dijadikan objek hak tanggungan jika telah melalui proses pendaftaran sesuai ketentuan. Pasal 4 ayat (1) menyatakan bahwa hak tanggungan hanya dapat dikenakan pada hak atas tanah yang telah terdaftar (Gusriadi & El Rahman, 2021). Dengan demikian, hak pakai yang tidak terdaftar secara resmi

tidak memenuhi syarat hukum untuk dijadikan agunan, meskipun dalam praktiknya digunakan sebagai jaminan kredit. Hal ini berpotensi menimbulkan risiko hukum bagi para pihak jika terjadi sengketa.

Dalam tinjauan yuridis dan empiris di Kota Malang, penting untuk melakukan evaluasi mendalam mengenai pelaksanaan pendaftaran hak pakai oleh masyarakat dan instansi terkait, serta menilai efektivitas implementasi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dalam mengatur hak tanggungan atas hak pakai. Pertanyaan-pertanyaan yang perlu diajukan meliputi: Apakah masyarakat telah memahami dan melaksanakan kewajiban pendaftaran hak pakai? Apakah Kantor Pertanahan Kota Malang telah melakukan edukasi dan pelayanan yang memadai? Bagaimana peran notaris, PPAT, dan institusi keuangan dalam memastikan bahwa hak pakai yang dijadikan jaminan telah sah secara hukum?

Pertanyaan-pertanyaan tersebut menjadi dasar penting untuk diteliti lebih lanjut guna mengidentifikasi hambatan dan mencari solusi konkret. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam ranah hukum agraria dan praktik pembiayaan, sekaligus menjadi referensi bagi para pemangku kebijakan dalam meningkatkan kesadaran dan kepatuhan hukum terkait pendaftaran hak pakai serta pelaksanaan hak tanggungan. Dengan begitu, dapat terbentuk sistem hukum yang tertib, adil, dan memberikan jaminan kepastian bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penulis memilih untuk mengangkat topik ini dalam penelitian berjudul “Pendaftaran Hak Pakai Berdasarkan Keberlakuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan di Kota Malang”, sebagai bentuk kontribusi akademik dalam memperkuat pemahaman tentang pentingnya legalisasi hak pakai demi menjamin keberlakuan hak tanggungan yang sah dan efektif.

II. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan pendekatan yuridis normatif serta yuridis empiris. Pendekatan yuridis normatif bertujuan untuk menelaah norma-norma hukum yang berlaku terkait dengan pendaftaran hak pakai dan hak tanggungan (Sumarna & Kadriah, 2023). Analisis dilakukan terhadap sejumlah regulasi seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengenai Hak Tanggungan, dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu, pendekatan yuridis empiris digunakan untuk mengevaluasi penerapan ketentuan hukum tersebut dalam praktik, dengan fokus penelitian di wilayah Kota Malang.

Pelaksanaan penelitian difokuskan di Kota Malang, khususnya di Kantor Pertanahan Kota Malang sebagai lokasi utama. Peneliti juga mengikutsertakan sejumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berperan dalam pengurusan pendaftaran tanah dan pelaksanaan hak tanggungan. Pemilihan lokasi ini bertujuan untuk memperoleh pemahaman faktual mengenai proses dan kendala yang dihadapi dalam pendaftaran hak pakai sebagai objek jaminan.

Jenis data yang digunakan mencakup data primer dan sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara langsung dengan berbagai pihak terkait, seperti petugas dari Kantor Pertanahan Kota Malang, PPAT di daerah tersebut, dan masyarakat pemegang hak pakai yang pernah terlibat dalam pendaftaran atau penggunaan tanah sebagai agunan. Adapun data sekunder dihimpun melalui studi kepustakaan terhadap dokumen hukum seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal ilmiah, serta dokumen administratif dari instansi terkait yang relevan dengan tema penelitian.

Dalam pengumpulan data, digunakan sejumlah teknik. Studi dokumen dimanfaatkan untuk menelusuri dan mengkaji ketentuan hukum dan dokumen legal terkait pendaftaran hak pakai dan hak tanggungan. Wawancara dilakukan secara semi-terstruktur agar memungkinkan eksplorasi lebih mendalam terhadap pengalaman dan pemahaman narasumber seperti petugas pertanahan, PPAT, dan masyarakat. Di samping itu, observasi juga dilakukan guna memantau langsung proses pendaftaran hak pakai di Kantor Pertanahan Kota Malang, sehingga peneliti memperoleh gambaran menyeluruh mengenai kondisi riil di lapangan.

Data yang diperoleh kemudian dianalisis dengan pendekatan deskriptif kualitatif. Analisis dilakukan melalui proses pengelompokan data, perbandingan antara norma hukum dengan pelaksanaannya, serta identifikasi hambatan-hambatan dalam implementasi pendaftaran hak pakai. Selain itu, peneliti juga mengeksplorasi kemungkinan solusi guna meningkatkan efektivitas proses pendaftaran tersebut dalam konteks pemberlakuan hak tanggungan.

Untuk memastikan keabsahan data, digunakan teknik triangulasi sumber. Triangulasi ini dilakukan dengan mencocokkan dan mengonfirmasi data dari berbagai sumber, termasuk wawancara, dokumentasi, dan hasil observasi. Langkah ini diambil untuk menjamin validitas dan reliabilitas temuan, serta agar hasil penelitian memiliki tingkat akurasi dan kedalaman yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Temuan Empiris di Kota Malang

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan pejabat di Kantor Pertanahan Kota Malang, diketahui bahwa pelaksanaan pendaftaran hak pakai pada dasarnya telah mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Masyarakat yang memperoleh tanah dari negara maupun perorangan diwajibkan untuk mendaftarkan hak pakai guna mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum atas kepemilikan tersebut. Meski demikian, implementasinya di lapangan masih menemui sejumlah hambatan yang signifikan.

Salah satu tantangan utama adalah rendahnya kesadaran masyarakat dalam melakukan pendaftaran hak pakai, terutama bagi mereka yang memperoleh tanah melalui pewarisan atau peralihan informal tanpa dokumen resmi. Banyak dari pemilik tanah beranggapan bahwa akta jual beli atau perjanjian pribadi

telah cukup sebagai bukti kepemilikan, tanpa menyadari pentingnya legalitas yang diperoleh dari proses pendaftaran di kantor pertanahan.

Sebagai upaya mengatasi kondisi tersebut, pihak Kantor Pertanahan telah melakukan berbagai langkah seperti memberikan sosialisasi kepada masyarakat serta menyederhanakan alur pendaftaran. Namun, efektivitas dari langkah-langkah tersebut masih terbatas. Data menunjukkan bahwa dalam satu tahun terakhir, hanya sekitar 40% pemohon hak pakai yang mengajukan permohonan dengan kelengkapan dokumen yang sesuai dengan ketentuan. Kondisi ini menyebabkan banyak permohonan tidak dapat segera diproses, bahkan ditolak.

Hambatan yang dihadapi dalam proses pendaftaran hak pakai di Kota Malang dapat diklasifikasikan ke dalam tiga aspek utama. Pertama, dari sisi administratif, banyak pemohon belum memahami tata cara pengurusan yang benar, seperti penyusunan surat permohonan, penyertaan bukti sah perolehan tanah, serta keakuratan data lokasi tanah. Kedua, dari aspek yuridis, masih banyak warga yang belum memiliki bukti kepemilikan formal atas tanah yang mereka kuasai. Misalnya, tanah negara yang telah dikuasai secara turun-temurun namun belum pernah didaftarkan secara resmi, tidak dapat menjadi dasar pengajuan hak pakai karena tidak memiliki legitimasi hukum yang memadai. Ketiga, aspek sosial dan ekonomi juga turut menjadi kendala. Beberapa responden dari masyarakat mengungkapkan bahwa biaya pendaftaran dianggap memberatkan. Walaupun besarnya telah ditentukan dalam regulasi, ketidakpahaman masyarakat menyebabkan anggapan bahwa proses pendaftaran memerlukan biaya yang tinggi dan prosedur yang berbelit-belit.

Di samping itu, penggunaan hak pakai sebagai objek jaminan kredit di Kota Malang tergolong masih jarang. Umumnya, pihak perbankan lebih memilih hak milik atau hak guna bangunan sebagai jaminan karena dinilai memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dan stabil. Meski begitu, terdapat sejumlah kasus di mana tanah dengan status hak pakai atas tanah negara dijadikan sebagai agunan, terutama oleh badan hukum atau lembaga sosial yang memiliki legalitas formal dan kepentingan kelembagaan.

Seorang notaris/PPAT yang diwawancarai di Kota Malang menjelaskan bahwa tanah dengan hak pakai hanya dapat dibebani hak tanggungan apabila telah didaftarkan secara resmi dan memiliki sertifikat hak pakai. Selain itu, dibutuhkan persetujuan tertulis dari pihak yang memberikan hak, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) atau kementerian terkait, terutama bila objek hak pakai berasal dari tanah negara.

Sementara itu, perwakilan dari perbankan menegaskan bahwa selektivitas tinggi diterapkan dalam menerima agunan berupa hak pakai. Penilaian dilakukan dengan mempertimbangkan legalitas hak, durasi jangka waktu penggunaan, serta kelengkapan dokumen pendukung. Bila masa berlaku hak pakai dinilai terlalu singkat, maka nilai ekonomis dari tanah sebagai jaminan akan rendah, atau bahkan ditolak sebagai objek kredit. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun hak pakai dapat dijadikan jaminan kredit dalam kondisi tertentu, implementasinya masih terbatas oleh sejumlah persyaratan hukum dan administratif yang ketat.

Pembahasan Hasil Berdasarkan Teori dan Peraturan Perundang-undangan

Dalam perspektif hukum agraria, pendaftaran hak atas tanah memiliki posisi yang sangat fundamental dalam menjamin tercapainya asas kepastian hukum. Hal ini secara eksplisit ditegaskan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, proses pendaftaran hak pakai tidak dapat dipahami hanya sebagai prosedur administratif semata, melainkan sebagai langkah legal yang menetapkan dan memperkuat status hukum tanah, baik terhadap negara maupun terhadap pihak ketiga.

Penekanan ini juga diperkuat oleh pandangan Ramadita dan Yunanto (2023), yang menyatakan bahwa hak atas tanah yang tidak didaftarkan tidak memiliki kekuatan hukum eksternal, artinya hak tersebut tidak memiliki legitimasi hukum yang dapat diakui di luar hubungan privat. Dalam konteks pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Pasal 4 menyebutkan bahwa objek jaminan utang hanya dapat dibebankan atas tanah yang sudah terdaftar. Dengan kata lain, apabila hak pakai belum terdaftar, maka hak tersebut tidak dapat dijadikan objek agunan, yang tentu saja berdampak langsung pada validitas hubungan hukum antara kreditur dan debitur.

Dari pemaparan tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa pendaftaran hak pakai memiliki dua fungsi utama. Pertama, sebagai bentuk legitimasi hukum atas penguasaan atau kepemilikan tanah, yang memberikan kekuatan pembuktian dan perlindungan hukum. Kedua, sebagai prasyarat mutlak agar tanah dapat dibebani hak tanggungan dalam rangka menjamin pelunasan utang. Jika hak pakai tidak didaftarkan, maka hak tersebut tidak memiliki keberlakuan hukum di hadapan institusi keuangan atau peradilan, sehingga tidak dapat dijadikan dasar jaminan bagi keperluan kredit (Ramadita & Yunanto, 2023).

Dalam kaitannya dengan kesesuaian terhadap peraturan yang berlaku, UU No. 4 Tahun 1996 secara eksplisit menyebutkan bahwa hanya beberapa jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan objek hak tanggungan, yaitu: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, serta Hak Pakai atas tanah negara yang memenuhi ketentuan tertentu. Namun demikian, tidak semua jenis hak pakai secara otomatis memenuhi syarat sebagai objek hak tanggungan. Hanya hak pakai yang berasal dari pemberian negara dan telah didaftarkan secara resmi dalam bentuk sertifikat yang dapat dijadikan jaminan. Hak pakai yang timbul dari hubungan privat atau yang belum terdaftar secara formal tidak masuk dalam kategori tersebut, sehingga dibutuhkan klarifikasi status hukum dan proses pendaftaran yang sah untuk memenuhinya.

Selain itu, penting untuk dipahami bahwa hak tanggungan bersifat *accessoir*, artinya keberadaannya tergantung pada keberadaan utang pokok dan keabsahan objek jaminan. Apabila tanah dengan status

hak pakai belum terdaftar atau tidak sah secara administratif, maka pembebanan hak tanggungan atas tanah tersebut pun kehilangan dasar hukumnya. Konsekuensinya, hubungan hukum antara kreditur dan debitur yang bersandar pada jaminan tersebut dapat dianggap tidak sah menurut hukum, sehingga menimbulkan ketidakpastian dalam penegakan perjanjian kredit.

Dalam kerangka teori kepastian hukum, kondisi faktual di lapangan yang menunjukkan lemahnya pelaksanaan pendaftaran hak pakai memperkuat argumen bahwa asas kepastian hukum belum sepenuhnya terwujud. Renee (2021) menegaskan bahwa kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila sistem hukum bersifat transparan, konsisten, dan dapat diakses oleh seluruh lapisan masyarakat. Namun, dalam kenyataannya, rendahnya tingkat literasi hukum masyarakat, kompleksitas prosedur birokrasi, dan minimnya akses terhadap informasi hukum menjadi penghambat serius dalam mewujudkan prinsip tersebut. Masyarakat cenderung menghindari proses pendaftaran karena dianggap rumit dan mahal, padahal sebenarnya sistem pendaftaran bertujuan untuk memberikan jaminan hukum terhadap kepemilikan tanah mereka.

Di sisi lain, lembaga negara seperti Kantor Pertanahan memiliki tanggung jawab moral dan hukum untuk melakukan langkah-langkah afirmatif dalam mengedukasi masyarakat. Prinsip pelayanan publik yang baik serta asas pemerintahan yang bersih dan transparan mewajibkan adanya upaya aktif dari pemerintah untuk menyosialisasikan pentingnya pendaftaran hak atas tanah. Edukasi ini sangat penting, tidak hanya untuk meningkatkan partisipasi masyarakat, tetapi juga untuk mengurangi potensi sengketa agraria yang kerap muncul akibat klaim kepemilikan tanpa dasar hukum yang jelas.

Dari perspektif kelembagaan, peran Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat vital dalam memastikan keabsahan dan legalitas suatu transaksi hak atas tanah. Mengacu pada Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, PPAT memiliki kewajiban untuk memverifikasi kelengkapan dokumen sebelum membuat akta tanah. Namun, dalam pelaksanaannya, masih ditemukan kendala berupa lemahnya koordinasi antara PPAT, masyarakat, dan Kantor Pertanahan. Hal ini sering menyebabkan proses pendaftaran menjadi tertunda karena adanya dokumen yang tidak lengkap atau tidak sesuai dengan ketentuan. Oleh karena itu, perlu adanya reformasi kelembagaan yang mendorong sinergi antara aparat pertanahan, PPAT, dan masyarakat melalui pendekatan partisipatif, pemetaan aset tanah, serta program pembinaan hukum secara berkelanjutan.

Sebagai upaya peningkatan efektivitas proses pendaftaran hak pakai di Kota Malang, peneliti mengajukan sejumlah strategi yang bersifat solutif dan aplikatif. Pertama, perlu dilakukan digitalisasi layanan melalui sistem pendaftaran tanah berbasis online yang terintegrasi dengan sistem administrasi pemerintahan lainnya. Langkah ini tidak hanya mempercepat proses validasi dokumen, tetapi juga meningkatkan transparansi serta mengurangi potensi praktik percaloan. Kedua, kegiatan sosialisasi dan edukasi hukum harus diperluas, terutama di wilayah-wilayah pinggiran kota, dengan melibatkan akademisi, tokoh masyarakat, dan organisasi kemasyarakatan sebagai agen perubahan. Ketiga, prosedur

dan biaya permohonan perlu disederhanakan agar lebih mudah diakses oleh masyarakat umum. Informasi yang jelas dan terbuka mengenai alur serta tarif pendaftaran dapat mengurangi stigma bahwa proses legalisasi tanah bersifat mahal dan menyulitkan. Keempat, dibutuhkan kemitraan yang lebih erat antara Kantor Pertanahan, PPAT, dan perangkat kelurahan. Pembentukan forum koordinasi antara para pemangku kepentingan ini diharapkan mampu mempercepat proses legalisasi dan memperluas cakupan tanah yang terdaftar.

Persoalan pendaftaran hak pakai tidak hanya berdampak pada aspek hukum, tetapi juga menimbulkan konsekuensi sosial yang cukup luas. Menurut Hardianysah (2022), tanah yang tidak terdaftar menimbulkan ketidakjelasan dalam hubungan hukum antarindividu, yang pada akhirnya berpotensi memunculkan sengketa agraria akibat tumpang tindih klaim atau penyalahgunaan lahan. Dari sisi pembangunan, ketiadaan sertifikat atas tanah menjadi hambatan serius dalam mengakses fasilitas pembiayaan dari lembaga keuangan. Tanah yang belum bersertifikat umumnya tidak dapat dijadikan jaminan kredit, sehingga peluang masyarakat untuk memperoleh modal usaha produktif menjadi terhambat.

Melalui analisis yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa keberadaan UU Hak Tanggungan harus diperkuat dengan sistem pendaftaran tanah yang responsif, efektif, dan inklusif. Kepastian hukum atas tanah hanya dapat diwujudkan jika seluruh pemangku kepentingan bekerja secara sinergis dalam membangun sistem agraria yang adil dan transparan. Ketika hak atas tanah telah didaftarkan secara sah, maka kepercayaan hukum dapat tumbuh, hubungan ekonomi menjadi lebih stabil, dan investasi di sektor pertanahan pun dapat berkembang secara berkelanjutan.

Berdasarkan hasil penelitian mengenai implementasi pendaftaran hak pakai dalam kaitannya dengan keberlakuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan di Kota Malang, terdapat sejumlah simpulan strategis yang menggambarkan pentingnya peran sistem pendaftaran tanah dalam menciptakan kepastian hukum.

Pertama, pendaftaran hak pakai atas tanah merupakan bagian penting dari tata kelola pertanahan nasional yang bertujuan mewujudkan tertib administrasi, kepastian hukum, dan perlindungan hukum bagi pemegang hak. Sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, proses ini menjadi dasar legalitas status suatu bidang tanah. Meskipun demikian, di Kota Malang, pelaksanaannya belum sepenuhnya optimal karena masih dihadapkan pada berbagai hambatan administratif, sosial, dan hukum (Ramadita & Yunanto, 2023).

Kedua, berbagai kendala masih dihadapi dalam praktik pendaftaran hak pakai, antara lain kurangnya pemahaman masyarakat mengenai pentingnya legalitas tanah, kelengkapan dokumen yang belum memadai, serta persepsi negatif bahwa proses pendaftaran bersifat rumit dan mahal. Sebagian besar

warga masih menguasai tanah melalui proses informal tanpa bukti peralihan tertulis, sehingga tidak memenuhi syarat untuk dilakukan pendaftaran resmi (Hardianysah, 2022).

Ketiga, dalam kerangka hukum Hak Tanggungan sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, hanya hak atas tanah yang telah terdaftar dan berasal dari tanah negara yang dapat dijadikan objek hak tanggungan. Hak pakai yang tidak terdaftar tidak dapat dibebani hak tanggungan karena tidak memenuhi syarat formal sebagai jaminan utang, yang pada akhirnya akan mempengaruhi hubungan hukum antara kreditur dan debitur secara keseluruhan (Ramadita & Yunanto, 2023).

Keempat, lembaga seperti Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam menjamin legalitas dokumen yang digunakan dalam proses pendaftaran. Namun demikian, kelemahan koordinasi antar pihak, terbatasnya akses informasi, serta minimnya edukasi hukum menyebabkan implementasi di lapangan belum berjalan maksimal. Hal ini menuntut peran aktif institusi dalam memberikan pembinaan dan pendampingan kepada masyarakat agar proses pendaftaran dapat berjalan sesuai dengan prosedur (Renee, 2021; Azis et al., 2019).

Kelima, rendahnya tingkat pendaftaran hak pakai berdampak luas, tidak hanya secara hukum tetapi juga secara sosial dan ekonomi. Tanah yang tidak memiliki status hukum yang jelas berpotensi menimbulkan sengketa dan menghambat masyarakat dalam memperoleh pembiayaan melalui lembaga keuangan formal, karena tidak dapat dijadikan agunan yang sah. Oleh karena itu, diperlukan pembenahan sistem pendaftaran dengan menitikberatkan pada peningkatan layanan, penyederhanaan prosedur, serta edukasi hukum yang berkelanjutan (Hardianysah, 2022; Renee, 2021).

Secara keseluruhan, penelitian ini memperlihatkan bahwa keberhasilan pendaftaran hak pakai sangat bergantung pada adanya sinergi antara regulasi yang efektif, lembaga yang responsif, dan partisipasi masyarakat yang aktif. Dalam konteks pelaksanaan UU Hak Tanggungan, legalisasi hak pakai atas tanah merupakan syarat mutlak untuk menciptakan kepastian hukum serta mendorong akses ekonomi berbasis jaminan tanah yang sah secara hukum (Ramadita & Yunanto, 2023).

IV. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian yang dilakukan, dapat disimpulkan bahwa pendaftaran hak pakai atas tanah memiliki peranan krusial dalam menjamin kepastian hukum dan legalitas pemanfaatan tanah, terutama dalam konteks pembebanan hak tanggungan. Tanpa melalui proses pendaftaran yang sah, hak pakai tidak memiliki kekuatan hukum untuk dijadikan jaminan utang, sebagaimana disyaratkan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996. Oleh karena itu, pendaftaran bukan hanya kewajiban administratif, tetapi juga instrumen penting dalam membentuk hubungan hukum yang jelas antara pihak-pihak terkait.

Kendala yang dihadapi dalam implementasi pendaftaran hak pakai di Kota Malang mencerminkan lemahnya pemahaman masyarakat, minimnya edukasi hukum, serta masih terbatasnya sinergi antara

Kantor Pertanahan, PPAT, dan unsur pemerintah lainnya. Ketidaklengkapan dokumen, birokrasi yang rumit, dan stigma negatif terhadap proses pendaftaran turut memperlambat upaya legalisasi tanah. Hal ini menunjukkan bahwa pembenahan sistem dan peningkatan kapasitas kelembagaan sangat diperlukan agar proses pendaftaran lebih efektif, transparan, dan menjangkau seluruh lapisan masyarakat.

Secara keseluruhan, efektivitas pendaftaran hak pakai hanya dapat dicapai melalui kolaborasi antara regulasi yang tegas, peran aktif lembaga pertanahan, dan partisipasi masyarakat. Dalam konteks ekonomi dan pembangunan, tanah yang tidak terdaftar tidak dapat dimanfaatkan secara maksimal sebagai agunan kredit. Oleh sebab itu, penguatan sistem pendaftaran tanah merupakan langkah strategis untuk menciptakan keadilan agraria, stabilitas hukum, dan mendorong akses masyarakat terhadap sumber daya ekonomi yang sah.

DAFTAR PUSTAKA

- Azis, A. (2022). Kedudukan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Atas Tanah Rumah Tinggal. *Journal Of Administrative And Social Science*, 3(2), 13–20.
- Gusriadi, G., & El Rahman, T. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Akibat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Yang Terdegradasi Sebagai Akta Di Bawah Tangan. *Jurnal Hukum*, 37(2), 134–154.
- Hardianysah, F. (2022). Pelaksanaan Parate Eksekusi Dalam Jaminan Fidusia Di Indonesia. *JISOS: JURNAL ILMU SOSIAL*, 1(7), 571–584.
- Karini, E. (2021). KEDUDUKAN GRONDKAART SEBAGAI BUKTI PENGUASAAN TANAH (Studi di PT. Kereta Api Indonesia (Persero) Kantor Devisi Regional IV Tanjung Karang). *Jurnal Kepastian Hukum Dan Keadilan*, 3(2), 11–22.
- Mahesa, K. H., Setianto, M. J., & Dantes, K. F. (2023). Perlindungan Hukum Dalam Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(4), 115–124.
- Ramadita, I. Y. A., & Yunanto, Y. (2023). Analisis Pelaksanaan Lelang Sebagai Tindak Lanjut Eksekusi Hak Tanggungan Perspektif Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. *AL-MANHAJ: Jurnal Hukum Dan Pranata Sosial Islam*, 5(2), 1309–1318.
- Renee, R. A. (2021). Hipotek Sebagai Jaminan Hak Kebendaan Setelah Berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Lex Et Societatis*, 9(1).
- Rosidi Azis & Kurniawan, D. (2019). Strategi Peningkatan Kemampuan Peternak Itik Melalui Pelatihan Manajemen Pakan Itik Terhadap Kelompok Peternak Itik Hibrida Super di Desa Slorok Kecamatan Doko Kabupaten Blitar. *Jurnal Pengabdian dan Pemberdayaan Nusantara (JPPNu)*, 1(1), 25-31.
- Safitri, A. R. D., Wati, A., & Atikah, W. (2024). Surat Pernyataan Penguasaan Fisik Bidang Tanah (SPPFBT) Sebagai Agunan Kredit Bank Atas Tanah Yang Belum Bersertifikat (Studi Putusan Nomor: 6/PDT. GS/2021/PN PGA). *MIMBAR YUSTITIA: Jurnal Hukum Dan Hak Asasi Manusia*, 8(1), 15–34.

- Sumarna, D., & Kadriah, A. (2023). Penelitian kualitatif terhadap hukum empiris. *Jurnal Penelitian Serambi Hukum*, 16(02), 101–113.
- Sutedi, A. (2007). *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*.
- Wangi, N. K. P. S. S., Dantes, K. F., & Sudiatmaka, K. (2023). Analisis Yuridis Hak Ulayat Terhadap Kepemilikan Tanah Adat Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Jurnal Ilmu Hukum Sui Generis*, 3(3), 112–121. <https://doi.org/10.23887/jih.v3i3>