

ABSTRAK

Utang dengan jaminan tanah banyak diminati oleh masyarakat apalagi sejak dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT), dikarenakan Hak Tanggungan memberikan perlindungan baik kepada Kreditor maupun Debitor. Objek dari Hak Taggungan adalah Hak Atas Tanah yang diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, yaitu HM (Hak Milik), HGB (Hak Guna Bangunan), HGU (Hak Guna Usaha), dan HP (Hak Pakai). Hak Pakai sebagai objek Hak Tanggungan di atur dalam Pasal 4 ayat (1) UUHT dan Pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. Kenyataannya dalam masyarakat Hak Pakai tersebut ditolak sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan khususnya dalam praktek perbankan di Kota Semarang.

Tujuan diadakannya penelitian ini yaitu untuk menganalisis terkait peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai objek Hak Tanggungan dalam penerapannya di masyarakat. Metode pendekatan yang digunakan di dalam penelitian adalah *yuridis empiris*, yaitu penelitian hukum yang objek kajiannya meliputi ketentuan perundang-undangan serta penerapannya pada masyarakat.

Kesimpulan dari penelitian ini bahwa beberapa bank di Kota Semarang menolak membebankan Hak Tanggungan dengan objek Hak Pakai dengan alasan yang beragam namun memiliki inti yang sama, yaitu ditakutkan objek Hak Pakai nantinya tidak dapat mengganti utang debitor jika terjadi wanprestasi. Pihak bank berpendapat bahwa eksekusi terhadap Hak Pakai sulit dan akan susah untuk dilelang karena peminatnya yang sedikit. Kebijakan tersebut oleh bank dikatakan berkaitan dengan prinsip kehati-hatian bank dalam pemberian kredit yang diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 yang menegaskan bahwa prinsip kehati-hatian harus di pegang teguh dalam menjalankan usaha.

Kata Kunci: Hak Tanggungan, Hak Pakai, Perbankan Kota Semarang