

Keabsahan HGB Sebagai Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan

Fatimah Azzahra, Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe

Fakultas Hukum, Universitas Pembangunan Nasional Veteran Jakarta, Jakarta, Indonesia
2010611102@mahasiswa.upnvj.ac.id

Abstrak

Tujuan dilakukan penelitian adalah untuk menelaah mengenai keabsahan HGB sebagai objek hak tanggungan dan akibat hukum dari HGB sebagai objek hak tanggungan yang dilakukan tanpa adanya persetujuan pemegang hak pengelolaan. HGB merupakan salah satu hak atas tanah yang berdiri di atas tanah hak pengelolaan dan dapat dibebani hak tanggungan dengan persyaratan harus disetujui oleh pemegang hak pengelolaan. Namun, seringkali ditemukan pemegang HGB membebani hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan, sehingga keabsahan serta akibat hukumnya perlu dipertanyakan. Dengan latar belakang tersebut, penting adanya penelitian lebih lanjut mengenai keabsahan dan akibat hukum HGB sebagai objek hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Metode penelitian bersifat yuridis normatif dengan teknik pendekatan yang menggunakan undang-undang dan metode analisa berupa deskriptif kualitatif. Kebaruan dari penelitian ini adalah pembahasan tidak hanya membahas mengenai bagaimana membebani hak tanggungan terhadap HGB, namun akan difokuskan juga kepada keabsahan dan akibat hukum HGB sebagai objek hak tanggungan dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Kesimpulan yang dapat dikutip dari pembahasan ini adalah HGB sebagai objek hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan tidak memiliki keabsahan secara hukum dan akibatnya, pembebanan hak tanggungan tersebut dapat dimintakan pembatalan dan dapat batal demi hukum dengan putusan pengadilan.

Kata kunci: Hak Tanggungan; Hak Guna Bangunan; Hak Pengelolaan

Abstract

This study have a purpose to review the validity of HGB as an object of mortgage rights and consequences of HGB as an object of mortgage rights without consent of holder of management rights. HGB is another type of land right, on top of the land management rights with the approval of the management rights holder, may be imposed with a mortgage. However, it is often found that HGB holders impose mortgage rights without the consent of management rights holders, so the legitimacy and legal consequences need to be questioned. Against this background it is important to carry out more analysis for the legality and legal consequences of HGB as an object of mortgage rights without the approval of holder of management rights. The applied research strategy uses a normative juridical with qualitative descriptive data analysis techniques and statute approach. The newness of this study is not only discuss how to imposition mortgage rights on HGB, but will also discussion focused on validity and consequences if HGB as an object of mortgage rights is implemented out without consent of holder of management rights. The conclusion that can be cited from this discussion is that HGB as object of mortgage without consent of holder management rights does not have legal validity and as a result the imposition of mortgage rights can be requested for cancellation and can be null and void by law with a ruling from a court.

Keywords: Mortgage Rights; Building Use Rights; Management Rights

1. PENDAHULUAN

Tanah umum dikuasai oleh pemerintah atas nama negara dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakat yang kemudian hak menguasai menjadi dasar dari adanya suatu hak terhadap tanah.¹ Kedudukan hak atas tanah dianggap sangat esensial dalam pemanfaatannya terutama untuk kepentingan dan kemanfaatan bersama.² Hak terhadap tanah terbagi menjadi hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan dan hak lainnya yang tidak termasuk dalam kategori hak-hak tersebut sebelumnya dimana hal ini diatur dalam Pasal 16 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya UUPA). Dari berbagai hak tersebut, terdapat hak lain yakni hak pengelolaan atau juga disebut hak pengelolaan lahan.

Mengenai hak pengelolaan dapat dimaksudkan berupa hak dari pemerintah atas nama negara yang diperuntukkan kepada badan hukum dan lembaga di bawah wewenang pemerintah untuk dimanfaatkan demi kepentingannya sendiri dalam pelaksanaan fungsinya ataupun diberikan kepada pihak ketiga berupa hak yang diletakkan di atasnya.³ Boedi Harsono berpendapat, hak pengelolaan tidak dapat dinyatakan sebagai hak atas tanah, melainkan hak menguasai pemerintah dengan tujuan pemanfaatan oleh yang memerlukan.⁴ Hak pengelolaan dalam pemanfaatannya tidak memiliki batasan waktu karena yang memiliki batasan waktu adalah hak yang terletak di atasnya. Sesuai dengan Pasal 8 PP No. 18/2021, hak yang dapat diletakkan di atas tanah hak pengelolaan selain dari hak guna usaha dan hak pakai adalah hak guna bangunan (selanjutnya HGB).

Pemilik tanah memiliki kewenangan untuk memanfaatkan hak atas tanahnya seperti melakukan peralihan dengan menjadikan HGB di atas tanah hak pengelolaan sebagai jaminan. Adanya peralihan ini tentunya pemegang HGB memiliki hubungan hukum baik dengan pemegang hak pengelolaan maupun dengan perbankan selaku pemberi jaminan.⁵ HGB ini seringkali ditemukan menjadi objek jaminan di perbankan dimana hal ini sesuai dengan Pasal 4 Ayat 1 UUHT dan Pasal 51 UUPA yakni hak milik, hak guna usaha dan HGB dapat dijamin dengan hak tanggungan. Disebabkan pembebanan hak tanggungan merupakan suatu peralihan hak, sehingga dalam pembebanan HGB ini perlu

¹ Agus Sekarmadji et al., *Seri Hukum Agraria: Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing* (Jawa Timur: University Press, 2022).

² Embun Sari et al., "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja," *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 1 (2022): 61, <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.

³ Seventina Monda Devita, "Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, no. 9 (2021): 873–84, <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.130>.

⁴ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2019).

⁵ Yulies Tiena Masriani, "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak," *USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 544, <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777%0A>.

didahului dengan adanya kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemilik hak pengelolaan dalam bentuk rekomendasi.

Mengenai kewajiban adanya rekomendasi tentunya didasarkan kepada Pasal 13 Ayat 2 PP No. 18/2021 menyatakan “Setiap perbuatan hukum termasuk dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan terhadap hak atas tanah di atas Hak Pengelolaan, memerlukan rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan dan dimuat dalam perjanjian pemanfaatan tanah.” Rekomendasi dapat dikatakan sebagai salah satu bentuk persetujuan. Persyaratan adanya jaminan hak tanggungan berupa HGB di atas hak pengelolaan dengan mengantongi persetujuan ini tentunya selain sebagai bentuk perlindungan bagi pemegang hak pengelolaan, hal ini juga merupakan suatu perlindungan hukum bagi perbankan demi kepentingan dan kepastian hukum.⁶

Namun, pada kenyataannya ditemukan pemegang HGB membebankan haknya kepada perbankan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Hal ini dapat dicontohkan dengan kasus PT Indobuildco dimana terdapat pemberian hak mengelola kawasan Senayan dengan sertifikat HGB No 26 dan 27 kepada PT Indobuildco. Adanya SK No. 169, Hotel Hilton dinyatakan terletak pada Hak Pengelolaan Lahan. PT Indobuildco harus mengadakan kontrak kerja dengan Badan Pengelola Gelora Senayan (BPGS) sebagai pemegang hak pengelolaan lahan untuk mengantongi HGB baru di atas hak pengelolaan. PT Indobuildco melanggar dengan menambahkan tempo HGB tersebut tanpa membuat kontrak dan tanpa menyebutkan status HGB terletak di atas hak pengelolaan serta digunakan sebagai jaminan utang kepada Bangkok Bank Public dan pada Bank Dagang Negara tanpa diketahui BPGS, baik dengan rekomendasi maupun persetujuan tertulis.⁷ Melihat contoh kasus tersebut tidak menutup kemungkinan akan timbul peristiwa serupa dimana pelaksanaan HGB di atas hak pengelolaan sebagai objek hak tanggungan menyalahi PP No. 18/2021, sehingga hal tersebut menjadi urgensi penelitian ini dilakukan agar HGB di atas tanah hak pengelolaan yang dijamin dengan hak tanggungan dapat memenuhi syarat sah perjanjian dalam pasal 1320 KUHPdata dan perjanjian hak tanggungan tersebut menjadi sah.

Terdapat penelitian terdahulu yang juga membahas mengenai penjaminan HGB yang terletak di tanah hak pengelolaan. Pertama, penelitian oleh Putri., dkk (2021) mengenai bentuk-bentuk perlindungan hukum apabila penerima utang melakukan wanprestasi ketika pelaksanaan jaminan HGB atas tanah hak pengelolaan.⁸ Kelemahan penelitian ini hanya membahas bentuk perlindungan

⁶ Soegianto, Diah Sulistiyani R S, and Muhammad Junaidi, “Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Kajian Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia,” *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. 2 (2019): 210, <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v4i2.1658>.

⁷ Kompas, “Kasus Hilton, MA Bebaskan Ali Mazi Dan Pontjo Sutowo,” Kompas.com, 2008, <https://nasional.kompas.com/read/2008/10/13/19050669/~Nasional>.

⁸ Hasbir Paserangi Aminda Euginee Putri Larasati, Farida Pattitingi, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Ketika Debitor

hukum bagi kreditur, namun tidak membahas mengenai keabsahan dan akibat hukumnya apabila dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Kedua, penelitian oleh Franciska (2022) membahas mengenai kedudukan hukum pemegang HGB di atas hak pengelolaan sebagai objek jaminan dan kewenangan pemegang hak pengelolaan sebagai pemegang hak menguasai tanah Negara.⁹ Kelemahannya yakni tidak menyebutkan mengenai akibat hukum bagi para pihak apabila dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan.

Ketiga, penelitian oleh Aji. dkk (2021) yang membahas mengenai peraturan hukum, aplikasi peralihan HGB, prosedur perolehan HGB yang berasal dari tanah hak pengelolaan dan pertanggungjawaban perusahaan terhadap pemanfaatan tanah yang telah diberikan oleh pemerintah.¹⁰ Kelemahannya yaitu tidak membahas mengenai pengaturan pembebanan HGB yang dilakukan tanpa seizin pemegang hak pengelolaan lahan. Dari ketiga penelitian terdahulu tersebut, adapun yang menjadi kelebihanannya adalah pada setiap penelitian dijelaskan secara rinci dasar hukum yang digunakan dan telah sesuai dengan isu yang akan ditelaah.

Kesamaan topik tidak membuat penelitian ini kehilangan kebaruan penelitian. Hal ini disebabkan belum ada penelitian atau karya ilmiah terdahulu dengan tema yang sama, memfokuskan bahasan kepada keabsahan HGB sebagai objek jaminan dan akibat hukum apabila HGB sebagai objek hak tanggungan dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Sehingga, hal ini menjadi suatu perbedaan antara penelitian atau karya ilmiah terdahulu dengan penelitian ini. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji mengenai keabsahan HGB sebagai objek hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan dan mengkaji mengenai akibat hukum atau konsekuensi dari HGB sebagai objek hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan.

2. METODE

Metode atau jenis penelitian bersifat yuridis normatif dengan berdasarkan norma-norma hukum positif dan menelaah penjelasan-penjelasan yang terdapat dalam bahan kepustakaan. Metode pendekatan berupa pendekatan undang-undang yakni melakukan telaahan terhadap peraturan undang-undang dan kaitannya dengan penelitian. Teknik pengumpulan data yang diterapkan yakni berupa studi kepustakaan (*library research*) dengan mengkaji informasi terhadap sumber primer sebagai bahan utama, sekunder sebagai penjas dan tersier sebagai penjas bahan primer dan sekunder.¹¹ Metode Analisa yang diterapkan berupa

Wanprestasi,” *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 5 (2021): 1290, <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i5.1282-1291>.

⁹ Wira Franciska, “Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan,” *Aksara: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal* 8, no. 3 (2022): 2235–36, <http://dx.doi.org/10.37905/aksara.8.3.2223-2238.2022%0D>.

¹⁰ Budi Setyo Aji, Ngadino, and Adya Paramita Prabandari, “Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dan Aplikasinya,” *Notarius* 14, no. 2 (2021): 185, <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43726>.

¹¹ Suyanto, *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan* (Gresik: Unigress Press, 2022).

analisis deskriptif kualitatif yaitu melakukan penafsiran (interpretasi) bahan hukum yang berkaitan dengan penelitian yang keseluruhannya berkaitan dengan keabsahan HGB sebagai objek hak tanggungan serta akibat hukumnya apabila dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan untuk mendorong hasil penelitian yang lebih komperhensif.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Keabsahan HGB Sebagai Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan

Sesuai dengan definisi dari hak pengelolaan, kewenangan pemegang atau pemilik hak pengelolaan yakni menyerahkan atau melimpahkan sebagian haknya melalui pengadaan perjanjian dengan pihak ketiga. Pengadaan perjanjian dengan pihak ketiga ini dapat dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis berupa Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dan *Build, Operate, and Transfer* (BOT) dengan kewajiban memberikan pembayaran kepada pihak pertama, melaksanakan pembangunan atas bagian tanah tersebut dan mengembalikannya setelah jatuh tempo.¹² Perjanjian tertulis yang telah disepakati tersebut menjadi dasar adanya suatu perikatan dan dapat dinamakan sesuai dengan kebutuhan seperti perjanjian penyerahan, pemanfaatan ataupun pengelolaan.

Sebagian hak yang dapat dilimpahkan kekuasaanya kepada pihak lain yang memerlukan yakni hak tanah yang terletak di atasnya, dimana salah satunya yakni HGB. Sebelumnya, perlu diketahui dalam pemberian HGB ini perlu memerhatikan beberapa unsur seperti, wajib didaftarkan, batasan waktu yang dimiliki oleh HGB yakni 30 (tiga puluh) tahun dan dapat dilanjutkan kembali selama 20 (dua puluh) tahun serta didasarkan adanya kepentingan dari para pihak, dapat dialihkan sejauh jangka waktunya belum usai dan dapat digunakan sebagai objek pemenuhan utang kepada pihak perbankan.¹³

Mekanisme pembebanan hak tanggungan HGB yang terletak di atas tanah hak pengelolaan sebagai objek penyelesaian utang ini dapat diawali dengan adanya suatu perjanjian pembebanan hak tanggungan dengan objek berupa HGB sebagai pemenuhan utang yang mana perjanjian ini dimasukkan juga ke dalam perjanjian utang yang telah disepakati. Kemudian, pelaku perjanjian dapat mengurus mengenai penerbitan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) kepada pejabat yang berwenang membuat akta tanah atau pada umumnya dilakukan oleh PPAT. Selanjutnya yakni melakukan pendaftaran APHT HGB tersebut kepada kantor pertanahan yang selanjutnya akan diterbitkan buku tanah

¹² Rahmat Ramadhani and Ramlan, "Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) Lapangan Merdeka Medan Dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara Dan Hukum Bisnis," *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2019): 262, <https://doi.org/10.30596/dll.v4i2.3182>.

¹³ Triadi Kurniawan, "Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan," *Jurnal KeadilaN* 18, no. 1 (2020): 80, <https://media.neliti.com/media/publications/337801-pemberian-hak-guna-bangunan-di-atas-bagi-740030aa.pdf>.

atas hak tanggungan, melakukan pencatatan serta membuat salinan dari catatan tersebut yang akan dituliskan kembali ke dalam sertifikat tanah.¹⁴

Sebelum dilakukannya penerbitan akta pembebanan hak tanggungan, pemegang HGB harus mengantongi persetujuan atau rekomendasi yang diberikan oleh pemegang hak pengelolaan yang tertuang dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah. Sepanjang HGB masih melekat atau berada di atas hak pengelolaan sampai waktu pelaksanaan penjaminan dilakukan, maka dalam peralihannya wajib diiringi dengan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Adapun pengecualiannya yakni jika terhadap peralihan dalam bentuk penjaminan atau pembebanan hak tanggungan tersebut telah mendapatkan persetujuan dengan hadirnya pernyataan tertulis dari pemegang hak pengelolaan. Pemegang HGB juga diharuskan membayar sejumlah biaya yang akan diberikan kepada pemegang hak dengan jumlah yang disesuaikan kepada kesepakatan dan bentuk pemanfaatan.

Surat Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 630.1-3433 tanggal 17 September 1998 menyatakan bahwa peralihan HGB yang terletak di atas hak pengelolaan memerlukan persetujuan tertulis dari pemegang hak pengelolaan karena mengingat kemungkinan terjadinya eksekusi berupa peralihan HGB tersebut yang mana hal ini bertujuan sebagai bentuk persetujuan terhadap peralihan. Maka, berdasarkan kepada Pasal 4 Ayat 1 UUHT, Pasal 51 UUPA, Pasal 13 Ayat 2 PP No. 18/2021, Surat Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 630.1-3433 tanggal 17 September 1998, hak tanggungan atas HGB yang terletak di atas tanah hak pengelolaan dalam pelaksanaannya juga perlu dipastikan adanya persetujuan dari pemegang hak pengelolaan karena hal ini berkaitan dengan keabsahan dari pembebanan hak tanggungan tersebut. Keabsahan dalam pembahasan ini yakni berkaitan dengan sah atau tidaknya suatu perjanjian pembebanan hak tanggungan terhadap HGB apabila dilakukan tanpa memiliki persetujuan pemegang hak pengelolaan. Membahas mengenai keabsahan pembebanan hak tanggungan, maka kembali menggunakan dasar hukum syarat-syarat sah perjanjian dalam KUHPerduta. Hal ini disebabkan hak tanggungan tidak dapat dilakukan tanpa adanya perjanjian pokok berupa perjanjian utang piutang antara perbankan dan pemegang HGB.¹⁵

KUHPerduta mengatur mengenai syarat-syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 yakni adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Syarat pertama yakni kesepakatan dapat dipenuhi dengan adanya perkenaan atau perizinan dari pemegang hak pengelolaan dalam menjadikan HGB yang terletak di tanah hak pengelolaan sebagai objek hak tanggungan. Perkenaan atau

¹⁴ Fasatama Prakasa, Mada Apriandi Zuhir, and Herman Ardiansyah, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibeberatkan Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)," *Recital Review* 2, no. 1 (2020): 44, <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/8660>.

¹⁵ Nur Rizki Siregar, Mohamad Fajri, and Mekka Putra, "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi," *UNES Law Review* 5, no. 1 (2022): 130, <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>.

perizinan ini wajib dituangkan dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah sebelum dilanjutkan dengan adanya kesepakatan atau kehendak bersama antara pemegang HGB dengan perbankan. Pemegang HGB harus dapat membuktikan perkenaan atau perizinan tersebut dengan cara membawakan saksi yang hadir ketika kesepakatan disahkan. Selain itu, penentuan keabsahan juga dianalisis berdasarkan kecakapan, dimana pelaku perjanjian memiliki kemampuan berbuat sesuatu yang menimbulkan akibat hukum yakni mengadakan perjanjian pembebanan hak tanggungan.

Syarat perjanjian yang ketiga, suatu hal tertentu yakni dasar atau alasan individu mengadakan suatu perjanjian. Dasar individu membuat perjanjian ini juga berkaitan dengan objek dari perjanjian dimana pemegang HGB berbuat sesuatu berupa membebankan hak tanggungan terhadap HGB di atas tanah hak pengelolaan kepada perbankan dan hal tersebut dirumuskan dalam perjanjian.¹⁶ Adapun yang terakhir yakni suatu sebab yang halal dimana dasar dari menjadikan HGB sebagai objek untuk pemenuhan suatu utang antara pemegang HGB dan pihak perbankan dilakukan dengan tidak berbenturan kepada ketertiban umum, kesusilaan serta tidak menyalahi aturan perundang-undangan.¹⁷

Mengenai syarat sah perjanjian yang terakhir sebab yang halal yaitu perjanjian dilakukan dengan tidak berbenturan terhadap aturan hukum, dapat dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum karena terdapat kesesuaian antara definisi atau unsur dari sebab yang halal dengan unsur-unsur perbuatan melawan hukum, yakni: 1) Berbenturan dengan kewajibannya terhadap aturan hukum; 2) Berbenturan terhadap hak yang dimiliki oleh individu yang lain; 3) Berbenturan terhadap norma; 4) Berbenturan terhadap kepatutan ketepatan dan kewaspadaan atau kehati-hatian.¹⁸ Sehingga apabila pelaku dalam perjanjian tidak dapat menunaikan syarat objektif yakni sebab yang halal, perbuatannya termasuk ke dalam suatu perbuatan melawan hukum.

Pada syarat sah perjanjian, kesepakatan dan kecakapan dapat dinamakan sebagai syarat subjektif. Hal ini disebabkan keduanya membahas mengenai pelaku perjanjian. Adapun suatu hal tertentu dan sebab yang halal termasuk ke dalam kategori syarat objektif dimana keduanya berhubungan dengan benda atau hak yang dijamin. Mendasarkan kepada syarat sah perjanjian, dapat ditentukan apakah perjanjian atau kontrak tersebut telah memenuhi syarat subjektif dan objektif atau tidak. Mengenai HGB sebagai objek hak tanggungan tanpa

¹⁶ Ridha Wahyuni and Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe, "Kedudukan Hukum Perjanjian Di Dalam Pendirian Perseroan Terbatas Berbentuk Badan Usahan Mikro Dan Kecil Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6, no. 1 (2022): 58, <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.1059>.

¹⁷ Vania Digna Anggita, Mohamad Fajri, and Mekka Putra, "Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum," *USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 789, <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5724>.

¹⁸ Sharon Anabella Lobot, Dientje Rumimpunu, and Wilda Assa, "Kebijakan Hukum Bagi Yang Menjamin Tanah Orang Lain Tanpa Izin," *Jurnal Lex Crimen* 11, no. 4 (2021): 8, <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/42000>.

persetujuan pemegang hak pengelolaan tentu tidak memiliki keabsahan dalam segi hukum. Hal ini disebabkan HGB tersebut dijadikan sebagai objek hak tanggungan kepada pihak perbankan tanpa adanya kesepakatan baik dalam bentuk rekomendasi maupun persetujuan tertulis terlebih dahulu, maka syarat subjektif yakni kesepakatan sebagai dasar keabsahan tidak dapat tercapai.

Selain itu, perilaku tersebut tidak berkeabsahan hukum karena tidak terpenuhinya persyaratan objektif. Sesuai dengan definisinya, maka syarat objektif yang tidak terpenuhi adalah sebab yang halal dimana pembebanan HGB di atas tanah hak pengelolaan dilaksanakan secara bertentangan oleh pemilik HGB dengan kewajibannya dalam undang-undang yakni perbuatan hukum dalam menjadikan jaminan seharusnya perlu mendapatkan persetujuan dalam bentuk izin atau rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan yang tertuang dalam perjanjian pemanfaatan tanah. Kemudian, perbuatan tersebut tentunya melanggar hak subjektif pemilik hak dan melanggar kesusilaan. Sehingga, berkaitan dengan tidak terlaksananya syarat sebab yang halal maka perbuatan tersebut dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum.

Atas permasalahan HGB yang dibebankan hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan, maka langkah yang tepat untuk dilakukan oleh pemegang HGB adalah membuat permohonan atau kesepakatan terlebih dahulu dengan pemegang hak pengelolaan karena HGB tersebut masih melekat di atas tanah hak pengelolaan, sehingga perjanjian pembebanan hak tanggungan tersebut memiliki keabsahan secara hukum. Meskipun telah terjadi kesepakatan antara pemegang HGB selaku debitur dan perbankan selaku kreditur, namun apabila tidak disertai rekomendasi ataupun persetujuan dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah dari pemegang hak pengelolaan, maka pembebanan hak tanggungan tersebut tidak memiliki keabsahan secara hukum.

3.2 Akibat Hukum Perjanjian Hak Tanggungan HGB Atas Tanah Tanpa Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan

Tindakan menjadikan HGB sebagai objek hak tanggungan tidak menutup kemungkinan adanya suatu permasalahan hukum seperti pembebanan dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan yang mana hal ini jelas menyalahi aturan perundang-undangan. Tindakan tersebut jelas tidak memiliki keabsahan hukum karena tidak memenuhi kedua syarat dari perjanjian yakni subjektif dan objektif. Perbuatan tersebut tentunya menimbulkan suatu kerugian kepada pemegang hak pengelolaan itu sendiri. Kerugian ini dapat timbul karena pembebanan hak tanggungan tersebut tidak memiliki keabsahan secara hukum, sehingga pemegang hak pengelolaan kehilangan kuasa yang dimilikinya atas tanah hak pengelolaan.

Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHPdata tentunya menimbulkan akibat hukum yakni perjanjian dapat dibatalkan. Dalam permasalahan HGB sebagai objek jaminan hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan yang tidak memenuhi syarat subjektif, pihak yang

dirugikan dapat memintakan pembatalan. Namun, apabila syarat subjektif ini tidak tercapai dan tidak ada pihak yang mempermasalahkan hal ini, perjanjian tetap dapat dilaksanakan sesuai yang telah disepakati. Adapun jika syarat objektif yakni sebab yang halal tidak dapat dilaksanakan, maka perjanjian dapat batal demi hukum dan tidak berkeabsahan hukum serta diibaratkan tidak pernah terjadi suatu perjanjian diantara para pihak.¹⁹

Mendasarkan pada Pasal 1335 KUHP, perjanjian yang dilakukan dengan alasan-alasan yang palsu atau berbenturan dengan hukum dan dapat merugikan individu lain, tidak berkekuatan hukum. Dalam hal perjanjian batal demi hukum, seringkali ditemukan pihak yang melanggar perjanjian tetap melaksanakan pembebanan hak tanggungan tersebut. Sehingga, pemegang hak pengelolaan sebagai pihak yang dirugikan dapat mengajukan pembatalan ke pengadilan. Pemegang HGB yang membebaskan hak tanggungan tanpa persetujuan maupun rekomendasi pemegang hak pengelolaan dengan tujuan sebagai objek pelunasan utang dapat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena tidak terlaksananya sebab yang halal dari suatu perjanjian.

Pemegang hak pengelolaan dapat mengajukan gugatan yang berisikan pembatalan perjanjian hak tanggungan terhadap HGB di atas tanah hak pengelolaan yang dimilikinya dengan dasar adanya suatu iktikad buruk atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang HGB ketika pelaksanaan peralihan atau penjaminan HGB, sehingga perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Pembatalan hak tanggungan ini dilaksanakan melalui pengajuan gugatan kepada Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang didahului dengan gugatan ke pengadilan negeri mengenai pembebanan hak tanggungan yang tidak sah karena perbuatan tersebut merupakan suatu perbuatan melawan hukum.²⁰ Pengajuan gugatan dilakukan dengan disertakan bukti-bukti yang mendukung bahwa adanya tindakan pemegang HGB yang menjaminkan HGB di atas tanah hak pengelolaan tanpa persetujuan, kepada perbankan.

Terjadinya pembatalan hak tanggungan, tentunya dapat menimbulkan akibat bagi para pelaku perjanjian. Akibat yang ditimbulkan salah satunya adalah kerugian yang akan dialami oleh kreditur dan pemegang hak pengelolaan apabila objek HGB tersebut tidak dikembalikan. Untuk memulihkan kerugian yang ditimbulkan, maka pemegang HGB harus mengganti objek hak tanggungan dengan objek lain selain dari HGB di atas tanah hak pengelolaan dan dapat juga melakukan sita sementara terhadap harta kekayaan pemegang HGB tersebut yang mana hal ini juga dapat diajukan dalam gugatan pembatalan hak tanggungan.²¹

¹⁹ I Putu Gede Perwata and Made Nurmawati, "Akibat Hukum Perjanjian Gadai Yang Dilakukan Dengan Jaminan Barang Bergerak Bukan Hak Milik Debitur," *Jurnal Kertha Wicara* 8, no. 3 (2019): 9, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthawicara/article/view/50644>.

²⁰ Ryan Dwitama Hutadjulu, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani, "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap," *USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 210, <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.

²¹ I Made Yoga Bisama, Anak Agung Istri Agung, and Desak Gde Dwi Arini, "Akibat Hukum Batalnya Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN

Selain itu dalam gugatan, pemegang HGB dapat dimintakan denda sebagai bentuk ganti rugi materiil yang dialami. Mengenai ganti kerugian ini tentunya sejalan dengan Pasal 1365 KUHPerdara yakni perbuatan yang bertentangan dengan aturan hukum dan merugikan orang lain, maka pihak yang merugikan tersebut wajib untuk memberikan ganti kerugian. Kemudian, apabila putusan pengadilan mengenai pembatalan hak tanggungan telah diterbitkan, maka dalam mengaktualisasikan putusan pengadilan yang telah *inkracht* mengenai pembatalan perjanjian hak tanggungan tetap dilakukan melalui pengajuan baik kepada Menteri, Kepala Kantor Wilayah ataupun Kepala Kantor Pertanahan.²²

Pengajuan pembatalan pembebanan hak tanggungan terhadap HGB di atas tanah hak pengelolaan ini tentunya menjadi upaya perlindungan hukum represif bagi pemegang hak pengelolaan dengan menerapkan aturan hukum yang berlaku sebagai sanksi bagi pemegang HGB yang membebankan hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Dengan demikian, setelah adanya putusan Majelis Hakim yang *inkracht* atas gugatan penuntutan pembatalan pembebanan atau pengagungan hak tanggungan terhadap objek HGB yang diajukan oleh pemegang hak pengelolaan, maka akibat hukumnya adalah pembebanan hak tanggungan tersebut itu tidak lagi memiliki keabsahan hukum karena dianggap cacat yuridis. Sehingga, Majelis Hakim dalam putusannya akan menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan tersebut batal demi hukum.

4. PENUTUP

Tindakan menjadikan HGB sebagai objek hak tanggungan perlu adanya suatu rekomendasi atau persetujuan dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah karena hal ini merupakan perbuatan hukum berupa peralihan hak. Tidak menutup kemungkinan terjadi suatu permasalahan seperti halnya pembebanan tersebut dilaksanakan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Atas adanya permasalahan tersebut tentunya keabsahan hak tanggungan dipertanyakan. Tanpa didasari adanya persetujuan pemegang hak pengelolaan, hal ini dapat dinyatakan melanggar syarat subjektif dan syarat objektif dari perjanjian, maka pembebanan hak tanggungan tersebut tidak memiliki keabsahan secara hukum. Apabila pembebanan hak tanggungan tidak memiliki keabsahan hukum karena melanggar syarat subjektif dan objektif perjanjian, maka akibat hukumnya adalah pembebanan hak tanggungan tersebut dapat dimintakan pembatalan ke pengadilan negeri yang berwenang dan tentunya dapat batal demi hukum dan dianggap tidak terjadi pembebanan hak tanggungan seperti keadaan semula. Rekomendasi atau saran yang dapat diberikan adalah dalam memberikan hak tanggungan terhadap HGB yang terletak di atas tanah hak pengelolaan diwajibkan mengikuti aturan perundang-undangan yang mana utamanya adalah memiliki rekomendasi ataupun

Nomor 5 Tahun 2020,” *Jurnal Konstruksi Hukum* 3, no. 2 (2022): 435, <https://doi.org/10.55637/jkh.3.2.4851.432-437>.

²² Nahdhotul Fadilah, “Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Pada Rumah Susun Yang Telah Dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli,” *Jurnal Notaire* 4, no. 3 (2021): 408–9, <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.26260>.

persetujuan tertulis dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah dari pemilik hak pengelolaan. Hal ini bertujuan agar pembebanan hak tanggungan tersebut memiliki keabsahan secara hukum dan tidak terdapat pihak yang merasa dirugikan, sehingga dapat dilaksanakan.

DAFTAR PUSTAKA

- Aji, Budi Setyo, Ngadino, and Adya Paramita Prabandari. "Analisis Yuridis Pemindahtanganan Hak Guna Bangunan (HGB) Di Atas Tanah Hak Pengelolaan (HPL) Dan Aplikasinya." *Notarius* 14, no. 2 (2021): 185. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i2.43726>.
- Aminda Euginee Putri Larasati, Farida Pattitingi, Hasbir Paserangi. "Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Eksekusi Jaminan Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Ketika Debitor Wanprestasi." *Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora* 8, no. 5 (2021): 1290. <http://dx.doi.org/10.31604/justitia.v8i5.1282-1291>.
- Anggita, Vania Digna, Mohamad Fajri, and Mekka Putra. "Implikasi Hak Atas Tanah Yang Diperoleh Secara Melawan Hukum." *USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 789. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5724>.
- Bisama, I Made Yoga, Anak Agung Istri Agung, and Desak Gde Dwi Arini. "Akibat Hukum Batalnya Permohonan Pendaftaran Hak Tanggungan Elektronik Menurut Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2020." *Jurnal Konstruksi Hukum* 3, no. 2 (2022): 435. <https://doi.org/10.55637/jkh.3.2.4851.432-437>.
- Devita, Seventina Monda. "Perkembangan Hak Pengelolaan Atas Tanah Sebelum Dan Sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun Dan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 2, no. 9 (2021): 873–84. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.130>.
- Fadilah, Nahdlotul. "Keabsahan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Pada Rumah Susun Yang Telah Dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Jurnal Notaire* 4, no. 3 (2021): 408–9. <https://doi.org/10.20473/ntr.v4i3.26260>.
- Franciska, Wira. "Perjanjian Penjaminan Kredit Perbankan Terhadap Objek Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan." *AKSARA: Jurnal Ilmu Pendidikan Nonformal* 8, no. 3 (2022): 2235–36. <http://dx.doi.org/10.37905/aksara.8.3.2223-2238.2022%0D>.
- Hutadjulu, Ryan Dwitama, Lastuti Abubakar, and Tri Handayani. "Akibat Hukum Terhadap Bank Atas Pembatalan Hak Tanggungan Melalui Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum Tetap." *USM Law Review* 6, no. 1 (2023): 210. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v6i1.6646>.
- Kompas. "Kasus Hilton, MA Bebaskan Ali Mazi Dan Pontjo Sutowo." *Kompas.com*, 2008. <https://nasional.kompas.com/read/2008/10/13/19050669/~Nasional>.
- Kurniawan, Triadi. "Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan." *Jurnal KeadilaN* 18, no. 1 (2020): 80. <https://media.neliti.com/media/publications/337801-pemberian-hak-guna-bangunan-di-atas-bagi-740030aa.pdf>.

- Lobot, Sharon Anabella, Dientje Rumimpunu, and Wilda Assa. "Kebijakan Hukum Bagi Yang Menjaminkan Tanah Orang Lain Tanpa Izin." *Jurnal Lex Crimen* 11, no. 4 (2021): 8. <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/42000>.
- Masriani, Yulies Tiena. "Pentingnya Kepemilikan Sertifikat Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sebagai Bukti Hak." *USM Law Review* 5, no. 2 (2022): 544. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i2.5777%0A>.
- Perwata, I Putu Gede, and Made Nurmawati. "Akibat Hukum Perjanjian Gadai Yang Dilakukan Dengan Jaminan Barang Bergerak Bukan Hak Milik Debitur." *Jurnal Kertha Wicara* 8, no. 3 (2019): 9. <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthawicara/article/view/50644>.
- Prakasa, Fasatama, Mada Apriandi Zuhir, and Herman Ardiansyah. "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibeberatkan Hak Tanggungan (Putusan Mahkamah Agung Nomor 1138 K/Pdt/2012)." *Recital Review* 2, no. 1 (2020): 44. <https://online-journal.unja.ac.id/RR/article/view/8660>.
- Ramadhani, Rahmat, and Ramlan. "Perjanjian Build Operate And Transfer (BOT) Lapangan Merdeka Medan Dalam Pandangan Hukum Administrasi Negara Dan Hukum Bisnis." *De Lega Lata Jurnal Ilmu Hukum* 4, no. 2 (2019): 262. <https://doi.org/10.30596/dll.v4i2.3182>.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- Sari, Embun, Muhammad Yamin, Hasim Purba, and Rosnidar Sembiring. "Politik Hukum Pengadaan Tanah Terhadap Tanah Abrasi Pasca Diberlakukan Undang-Undang Cipta Kerja." *Jurnal Ius Constituendum* 7, no. 1 (2022): 61. <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v7i1.4390>.
- Sekarmadji, Agus, Oemar Moechthar, Astari Cahyaningtyas Winantyo, and Auralia Rizki Putri. *Seri Hukum Agraria: Hak Atas Tanah Bagi Orang Asing*. Jawa Timur: University Press, 2022.
- Siregar, Nur Rizki, Mohamad Fajri, and Mekka Putra. "Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi." *UNES Law Review* 5, no. 1 (2022): 130. <http://dx.doi.org/10.26623/julr.v5i1.4872>.
- Soegianto, Diah Sulistiyani R S, and Muhammad Junaidi. "Eksekusi Jaminan Fidusia Dalam Kajian Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia." *Jurnal Ius Constituendum* 4, no. 2 (2019): 210. <http://dx.doi.org/10.26623/jic.v4i2.1658>.
- Suyanto. *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Gresik: Unigress Press, 2022.
- Wahyuni, Ridha, and Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe. "Kedudukan Hukum Perjanjian Di Dalam Pendirian Perseroan Terbatas Berbentuk Badan Usahan Mikro Dan Kecil Berdasarkan Undang-Undang Cipta Kerja." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 6, no. 1 (2022): 58. <https://doi.org/10.23920/acta.v6i1.1059>.