

Fatimah Azzahra.docx

by Turnitin Indonesia

Submission date: 09-Jun-2023 04:43AM (UTC-0500)

Submission ID: 2112401303

File name: Fatimah_Azzahra.docx (52.02K)

Word count: 3778

Character count: 25232

Keabsahan HGB Sebagai Objek Hak Tanggungan Tanpa Persetujuan Pemegang Hak Pengelolaan

Fatimah Azzahra¹, Siti Nurul Intan Sari Dalimunthe²

^{1,2}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

Dalam pemanfaatannya, tanah umum dikuasai oleh pemerintah atas nama negara dengan tujuan untuk mensejahterakan masyarakat.¹ Hak menguasai tanah oleh pemerintah ini merupakan dasar dari adanya suatu hak terhadap tanah baik secara individu, bersama-sama maupun dengan badan hukum.² Dapat diketahui bahwa 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). Adapun dari berbagai hak tersebut, terdapat hak lain yakni hak pengelolaan atau juga disebut hak pengelolaan lahan.³

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.⁴ Boedi Harsono berpendapat, hak pengelolaan tidak dapat dinyatakan sebagai hak atas tanah, melainkan hak menguasai pemerintah dengan tujuan pemanfaatan oleh yang memerlukan.⁵ Hak pengelolaan dalam pemanfaatannya tidak memiliki batasan waktu karena yang memiliki batasan waktu adalah hak yang terletak di atasnya. Hak yang dapat diletakkan di atas tanah hak pengelolaan selain dari hak guna usaha dan hak pakai adalah hak guna bangunan (selanjutnya HGB).

HGB di atas tanah hak pengelolaan seringkali ditemukan menjadi objek jaminan di perbankan. Umumnya, perbankan mewajibkan pemegang HGB memiliki rekomendasi dari pemegang hak pengelolaan.⁶ Pembebanan hak tanggungan termasuk kepada peralihan hak, sehingga dalam pembebanan HGB ini perlu adanya kesepakatan antara pemegang HGB dengan pemilik hak pengelolaan. Pasal 13 Ayat 2 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 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.

Namun, pada kenyataannya ditemukan pemegang HGB membebaskan haknya kepada perbankan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Hal ini dapat dicontohkan dengan

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

² Paulus Subandi, "Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945," *Yure Humano* 2, no. 2 (2018): 40, <https://mputantular.ac.id/ojs/um/index.php/yurehumano/article/view/63>.

³ Triadi Kumiawan, "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>.

⁴ 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, <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.130>.

⁵ Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2019).

⁶ Diera Ajeng Amalia, "Penolakan Pemberian Rekomendasi Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kalimantan Timur," *Jurnal Magister Hukum Udayana* 7, no. 3 (2018): 397-98, <https://doi.org/10.24843/JMHU.2018.v07.i03.p09>.

kasus PT Indobuildco dimana terdapat pemberian hak mengelola kawasan Senayan dengan sertifikat HGB No 26 dan 27 kepada PT Indobuildco. Dengan 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.

Terdapat penelitian terdahulu yang juga membahas mengenai penjaminan HGB yang terletak di tanah hak pengelolaan. Pertama, penelitian oleh Aminda Eugenee 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 hukum bagi kreditur, namun tidak membahas mengenai keabsahan dan akibat hukumnya apabila dilakukan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Kedua, penelitian oleh Wira 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 Budi Setyo 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 kelebihan 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 *novelty* atau 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

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 Eugenee Putri Larasati, Farida Pattitingi, "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>.

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>.

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

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 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

Telah diketahui sebelumnya bahwa hak pengelolaan merupakan hak penguasaan tanah oleh pemerintah atas nama negara dan terbatas kepada lembaga pemerintah dalam bidang layanan publik maupun bisnis. Sebagaimana definisinya, kewenangan pemegang atau pemilik hak pengelolaan yakni menyerahkan atau melimpahkan sebagian haknya melalui pengadaan perjanjian dengan pihak ketiga. Pengadaan perjanjian dengan pihak ketiga ini tentunya dapat dituangkan dalam suatu perjanjian tertulis berupa Surat Perjanjian Penggunaan Tanah (SPPT) dan Build, Operate and Transfer (BOT) yakni dengan memberikan pembayaran atau tidak kepada pihak pertama.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

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

¹² Urip Santoso, "Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga," *Dinamika Hukum* 13, no. 2 (2013): 288, <http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2013.13.2.210>.

¹³ Kumiawan, "Pemberian Hak Guna Bangunan Di Atas Bagian Tanah Hak Pengelolaan."

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 yang berada di atas tanah hak pengelolaan kepada kantor pertanahan setempat dengan dibuatkannya buku tanah 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 izin 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 pembebanan hak tanggungan dilakukan, maka dalam peralihannya wajib diiringi dengan persetujuan dari pemegang hak pengelolaan. Adapun pengecualiannya yakni jika terhadap peralihan dalam bentuk 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 dalam surat keputusan pemberian hak.¹⁵

Mekanisme pembebanan hak tanggungan ini tentunya sangat berkaitan dengan keabsahan dari HGB sebagai objek hak tanggungan. Keabsahan sendiri memiliki arti yakni mengesahkan, pengesahan terhadap suatu hal tertentu ataupun suatu hal yang sah.¹⁶ Keabsahan perjanjian hak tanggungan sangat menentukan apakah pelaksanaan penjaminan benda yang dijadikan objek tersebut sah atau tidak. Membahas mengenai keabsahan pembebanan hak tanggungan, maka kembali menggunakan dasar hukum syarat-syarat sah perjanjian dalam KUHPerduta. Hal ini disebabkan terjadinya hak tanggungan diawali dengan adanya perjanjian utang piutang antara kreditur yakni pihak perbankan dan debitur yakni pihak yang menjadikan HGB di atas tanah hak pengelolaan sebagai objek jaminan. 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 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

¹⁴ Fasatama Prakasa, Mada Apriandi Zuhir, and Herman Ardiansyah, "Pembatalan Sertifikat Hak Milik Dibebeani 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 Amalia, "Penolakan Pemberian Rekomendasi Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kalimantan Timur." 21

¹⁶ Siti Soimah, "Keabsahan Akad Perbankan Syariah Dengan Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan," *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 376, <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art19>.

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 pemberian hak tanggungan dengan objek berupa HGB di atas tanah hak pengelolaan kepada perbankan. Adapun mengenai suatu hal tertentu ini akan dirumuskan dalam perjanjian.¹⁷ 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.

Mengenai syarat sah perjanjian yang terakhir yakni sebab yang halal dapat dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum. Hal ini disebabkan terdapat kesesuaian antara definisi 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 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 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-

¹⁷ 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>.

¹⁸ Sharon Anabella Lobot, 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>.

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.

Meskipun telah terjadi kesepakatan antara pemegang HGB selaku debitur dan perbankan selaku kreditur, namun apabila tidak diiringi dengan adanya rekomendasi maupun persetujuan dalam bentuk perjanjian pemanfaatan tanah dari pemegang hak pengelola, 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

Dalam 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.

Dengan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdota 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 ke pengadilan sesuai domisili dimana tanah hak pengelolaan itu berada. 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

¹⁹ Iputu 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/kerhawicara/article/view/50644>.

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 itikad buruk atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pemegang HGB, sehingga perjanjian tersebut dapat batal demi hukum. Pengajuan gugatan ke pengadilan umum dilakukan dengan disertakan bukti-bukti yang mendukung bahwa adanya tindakan pemegang HGB yang menjaminkan HGB di atas tanah hak pengelolaan tanpa persetujuan kepada pihak 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.²⁰

Selain itu dalam gugatan, pemegang HGB dapat dimintakan denda sebagai bentuk ganti rugi materiil yang dialami oleh pemegang hak.²¹ Mengenai ganti kerugian ini tentunya sejalan dengan Pasal 1365 KUHPdata 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 inkraht mengenai pembatalan perjanjian hak tanggungan tetap dilakukan melalui pengajuan baik kepada Menteri, Kepala Kantor Wilayah ataupun Kepala Kantor Pertanahan.²²

Pengajuan pembatalan pembebanan 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 membebaskan hak tanggungan tanpa persetujuan pemegang hak pengelolaan. Dengan demikian, setelah adanya putusan Majelis Hakim yang inkraht 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.

²⁰ 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 Nomor 5 Tahun 2020," *Jurnal Konstruksi Hukum* 3, no. 2 (2022): 435, <https://doi.org/10.55637/jkh.3.2.4851.432-437>.

²¹ Rafika Dwi Kurnia Tanjung, "Akibat Hukum Terhadap Jaminan Yang Dibebeani Hak Tanggungan Melalui Akta SKMHT Yang Dipalsukan (Studi Putusan Nomor : 395/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL)," *Premise Law Jurnal* 6 (2019): 1-28, <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/24191>.

²² Nahdlotul 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>.

Sehingga, Majelis Hakim dalam putusannya akan menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan tersebut batal demi hukum.

4. PENUTUP

Dalam 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. Dengan 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. Dengan demikian Adapun 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 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>.
- Amalia, Diera Ajeng. "Penolakan Pemberian Rekomendasi Pembebanan Hak Tanggungan Terhadap Hak Guna Bangunan Di Atas Hak Pengelolaan Pemerintah Kalimantan Timur." *Jurnal Magister Hukum Udayana* 7, no. 3 (2018): 397–98. <https://doi.org/10.24843/JMHU.2018.v07.i03.p09>.
- Aminda Eugenee 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>.
- 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. <https://doi.org/10.56370/jhlg.v2i9.130>.
- Fadilah, Nahdhotul. "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>.
- 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 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>.
- 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 Dibebani 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>.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2019.
- . "Penggunaan Tanah Hak Pengelolaan Oleh Pihak Ketiga." *Dinamika Hukum* 13, no. 2 (2013): 288. <http://dx.doi.org/10.20884/1.jdh.2013.13.2.210>.
- 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.
- Soimah, Siti. "Keabsahan Akad Perbankan Syariah Dengan Pengikatan Jaminan Hak Tanggungan." *Jurnal Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 376. <https://doi.org/10.20885/jon.vol2.iss2.art19>.
- Subandi, Paulus. "Kedudukan Hak Pengelolaan Atas Tanah Menurut Pasal 33 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945." *Yure Humano* 2, no. 2 (2018): 40. <https://mputantular.ac.id/ojshukum/index.php/yurehumano/article/view/63>.
- Suyanto. *Metode Penelitian Hukum Pengantar Penelitian Normatif, Empiris Dan Gabungan*. Gresik: Unigress Press, 2022.
- Tanjung, Rafika Dwi Kurnia. "Akibat Hukum Terhadap Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Melalui Akta SKMHT Yang Dipalsukan (Studi Putusan Nomor: 395/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL)." *Premise Law Jurnal* 6 (2019): 1–28. <https://jurnal.usu.ac.id/index.php/premise/article/view/24191>.
- 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>.

Fatimah Azzahra.docx

ORIGINALITY REPORT

23%

SIMILARITY INDEX

22%

INTERNET SOURCES

11%

PUBLICATIONS

8%

STUDENT PAPERS

PRIMARY SOURCES

1	ojs.unud.ac.id Internet Source	3%
2	jurnal.fh.unpad.ac.id Internet Source	1%
3	publicabooks.ascarya.or.id Internet Source	1%
4	ojs.rewangrencang.com Internet Source	1%
5	www.ejournal.warmadewa.ac.id Internet Source	1%
6	riset.unisma.ac.id Internet Source	1%
7	jurnal.um-tapsel.ac.id Internet Source	1%
8	Submitted to Universitas Airlangga Student Paper	1%
9	id.123dok.com Internet Source	1%

10	mputantular.ac.id Internet Source	1 %
11	Submitted to Institut Pemerintahan Dalam Negeri Student Paper	1 %
12	journal.univpancasila.ac.id Internet Source	1 %
13	jurnal.usu.ac.id Internet Source	1 %
14	repositori.usu.ac.id Internet Source	1 %
15	online-journal.unja.ac.id Internet Source	1 %
16	repository.unair.ac.id Internet Source	1 %
17	journal.trunojoyo.ac.id Internet Source	1 %
18	doaj.org Internet Source	<1 %
19	repository.unhas.ac.id Internet Source	<1 %
20	Submitted to Binus University International Student Paper	<1 %
21	Submitted to Sriwijaya University	

<1 %

22

docplayer.info

Internet Source

<1 %

23

Shafira Fatahaya, Rosalia Dika Agustanti.
"LEGALITAS ABORSI YANG DILAKUKAN OLEH
ANAK AKIBAT PERKOSAAN INSES", JURNAL
USM LAW REVIEW, 2021

Publication

<1 %

24

lamlaj.ulm.ac.id

Internet Source

<1 %

25

Submitted to Udayana University

Student Paper

<1 %

26

digilib.uin-suka.ac.id

Internet Source

<1 %

27

ejurnal.pps.ung.ac.id

Internet Source

<1 %

28

ekonomi.kompas.com

Internet Source

<1 %

29

journal.walisongo.ac.id

Internet Source

<1 %

30

Rahman Hasima. "IMPLIKASI HUKUM
TERHADAP AKAD YANG MEMUAT KLAUSUL
PENYELESAIAN SENGKETA PERBANKAN
SYARIAH MELALUI PENGADILAN NEGERI

<1 %

PASCA PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR 93/PUU-X/2012", SASI, 2020

Publication

31	dspace.uui.ac.id Internet Source	<1 %
32	ejournal.warmadewa.ac.id Internet Source	<1 %
33	jurnal.uui.ac.id Internet Source	<1 %
34	www.researchgate.net Internet Source	<1 %
35	ejournal.unsrat.ac.id Internet Source	<1 %
36	journal.stihbiak.ac.id Internet Source	<1 %
37	riaupos.jawapos.com Internet Source	<1 %
38	datacenter.ortax.org Internet Source	<1 %
39	ejournal.undip.ac.id Internet Source	<1 %
40	ejournal.uniska-kediri.ac.id Internet Source	<1 %
41	fliphtml5.com Internet Source	<1 %

42 hukum.unsrat.ac.id <1 %
Internet Source

43 millamantiez.blogspot.com <1 %
Internet Source

44 tiarramon.wordpress.com <1 %
Internet Source

45 Sri Rumada Sihite, Wahdaniah Baharuddin.
"Persektif Hukum Tentang Penerapan
Layanan Hak Tanggungan Elektronik",
PATTIMURA Legal Journal, 2023
Publication

46 sonny-tobelo.blogspot.com <1 %
Internet Source

47 Muhammad Iqbal, Abrar Saleng, Sri Susyanti
Nur. "Analisis Aspek Hukum Pemberian Hak
Guna Bangunan Kepada PT. Yasmin Bumi Asri
pada Proyek Reklamasi Kawasan Centre Point
of Indonesia", Jurnal Ilmiah Dunia Hukum,
2020
Publication

Exclude quotes Off

Exclude matches Off

Exclude bibliography On

Fatimah Azzahra.docx

PAGE 1

PAGE 2

PAGE 3

PAGE 4

PAGE 5

PAGE 6

PAGE 7

PAGE 8

PAGE 9

PAGE 10
