

PEMBATALAN AKTA PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN

Wansan

Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan
bongwansan@gmail.com

Abstract

Land Mortgage as one of the guarantee for debt, often times being misused by foreigners who try to gain land in the Republic of Indonesia area through illegitimate means. That matter often makes the content of a Land Mortgage deed to be against the law. In this excerpt the writer analyses three District Court Decisions from Denpasar with the legal matter of Illegal Land Mortgage Deed (APHT) in Indonesia. From the research result, not all Illegal Land Mortgage Deeds are voided. While the voided Land Mortgage Deeds, then the status of the creditor changed from preference to concurrent.

Keywords: Mortgage

Abstrak

Hak Tanggungan sebagai salah satu jaminan atas utang sering kali dipersalahgunakan oleh Warga Negara Asing yang ingin menguasai tanah di wilayah Republik Indonesia secara melawan hukum. Hal tersebut menjadikan seringnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang memuat hal-hal yang melanggar hukum. Dalam penulisan ini Penulis menganalisis tiga putusan Pengadilan Negeri Denpasar dengan pokok perkara serupa mengenai APHT yang bertentangan dengan hukum di Indonesia. Dari hasil penelitian, tidak semua APHT yang bertentangan tersebut dibatalkan. Sedangkan untuk APHT yang dibatalkan, maka status Kreditor berubah dari preferen menjadi konkuren.

Kata Kunci: *hak tanggungan*

A. Pendahuluan

Perekonomian di Indonesia sedang memasuki masa pertumbuhan yang sangat pesat. Pesatnya pertumbuhan ekonomi tentu diiringi dengan bertambahnya kebutuhan akan dana untuk melangsungkan kegiatan usaha. Hal tersebut menjadikan kegiatan pinjam-meminjam uang (utang-piutang) sebagai hal yang sangat sering terjadi di kehidupan masyarakat. Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang sering terjadi. Kendati demikian, pada prakteknya perjanjian utang-piutang tetap membutuhkan kehati-hatian karena sering kali terjadi masalah terhadapnya.

Sejumlah uang yang dilepaskan/diberikan oleh kreditur perlu diamankan/dilindungi. Tanpa adanya pengamanan/perlindungan, kreditur sulit mengelakkan resiko yang akan datang, sebagai akibat tidak berprestasinya debitur.¹ Bahwa untuk menjamin kemampuan debitur mengembalikan pinjaman, dalam perjanjian utang piutang umumnya diikuti pemberian jaminan oleh debitur. Jaminan kredit dapat mengamankan resiko, jika debitur oleh karena sebab tidak mampu melunasi hutangnya, maka kreditur dapat menjual jaminan. Hasil penjualan jaminan diperhitungkan sebagai pelunasan hutang pada waktu yang telah ditentukan.²

Bahwa jaminan yang baik atau ideal adalah jaminan yang memenuhi syarat:³

1. Dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukan;
2. Tidak melemahkan potensi (kekuatan) si pencari kredit untuk melakukan (meneruskan) usahanya;
3. Memberikan kepastian kepada si pemberi kredit dalam arti bahwa barang jaminan setiap waktu tersedia untuk dieksekusi yaitu bila perlu dapat mudah diuangkan untuk melunasi utangnya

Terdapat beberapa jenis jaminan yang dikenal di Indonesia, salah satunya ialah Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) adalah:

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Fungsi Hak Tanggungan adalah untuk menjamin utang yang besarnya diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. Akta Hak Tanggungan

¹ Mgs. Edy Putra Tje'Aman, *Kredit Perbankan* (Yogyakarta: Liberty, 1989), hal. 38

² Purnama Trioria Sianturi, *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang* (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2013), hal. 398-399

³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: Penerbit PT Intermasa, 1987), hal. 80

harus didaftarkan, sehingga bersifat publisitas di Kantor Pertanahan setempat, sehingga mengikat pihak ketiga.⁴ Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain, dikenal asas *droit de preference*. Kreditor memiliki hak preferen yaitu hak yang didahulukan atau diistimewakan pelunasannya dari hasil penjualan terhadap tanah yang telah dibebani Hak Tanggungan.⁵

Bahwa jaminan Hak Tanggungan pada dasarnya adalah untuk memberikan perlindungan bagi kreditor sebagai kepastian atas pelunasan utang yang ia berikan kepada debitor. Namun yang menjadi permasalahan, bagaimanakah jika jaminan hak tanggungan tersebut malah dipergunakan oleh kreditor yang merupakan seorang berkewarganegaraan asing untuk menguasai tanah di wilayah Indonesia? Bahwa menurut ketentuan Pasal 21 UUPA menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik.

Adanya ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA tersebut yang tidak memungkinkan seorang Warga Negara Asing (WNA) untuk memegang hak kepemilikan atas tanah di wilayah Indonesia tidak menjadikan WNA kehabisan cara. Salah satu bentuk penyelundupan hukum yang dilakukan oleh para WNA untuk menguasai kepemilikan atas tanah adalah dengan memanfaatkan perjanjian *nominee* dengan jaminan hak kepemilikan atas tanah. Hal ini banyak terjadi terutama di daerah Bali, dimana jaminan Hak Tanggungan berupa sertifikat hak milik disalahgunakan sebagai jalan untuk menguasai tanah wilayah Indonesia oleh WNA.

Oleh karena itu, pada makalah ini Penulis akan menganalisis tiga Putusan Pengadilan Negeri Denpasar dimana ketiganya terdapat perjanjian utang piutang dengan jaminan Hak Tanggungan yang juga merupakan perjanjian *nominee*. Putusan yang akan Penulis bahas ialah Putusan 328/Pdt.G/2013/PN.DPS, Putusan Nomor: 510/Pdt.G/2012/PN.Dps dan Putusan Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS untuk Penulis jadikan sebagai perbandingan.

⁴ Purnama Trioria Sianturi, *Op.Cit.*, hal. 400-401

⁵ *Ibid.*, hal. 403

Berdasarkan latar belakang di atas adapun rumusan masalah yang akan dibahas dalam makalah ini adalah mengenai pembatalan Akta Pembebanan Hak Tanggungan beserta akibat hukum dari pembatalan jaminan Hak Tanggungan yang dianggap melanggar hukum.

B. Pembahasan

Sebutan tanah dalam bahasa kita dapat dipakai dalam berbagai arti. Maka dalam penggunaannya perlu diberi batasan, agar diketahui dalam arti apa istilah itu digunakan. Dalam Hukum Tanah kata sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Dalam Pasal 4 dinyatakan, bahwa “atas dasar hak menguasai dari Negara... ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang...”. Dengan demikian jelaslah, bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi (ayat (1)). Sedang hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA, adalah untuk digunakan dan dimanfaatkan. Diberikannya dan dipunyainya tanah dengan hak-hak tersebut tidak akan bermakna jika penggunaannya terbatas hanya pada tanah sebagai permukaan bumi saja. Untuk keperluan apa pun tidak bisa tidak, pasti diperlukan juga penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya. Oleh karena itu dalam ayat (2) dinyatakan bahwa hak-hak atas tanah bukan hanya memberikan wewenang untuk mempergunakan sebagian tertentu permukaan bumi yang bersangkutan, yang disebut “tanah”, tetapi juga tubuh bumi yang ada di bawahnya dan air serta ruang yang ada di atasnya.⁶

Hak Tanggungan adalah satu-satunya hak jaminan atas tanah dalam hukum tanah Nasional.⁷ Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UUHT, Hak Tanggungan adalah hak

⁶ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya Jilid 1* (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 18

⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenadamedia Group, 2015), hal. 22

jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Boedi Harsono menyatakan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak penguasaan atas tanah yang memberikan wewenang kepada kreditur tertentu untuk menjual lelang bidang tanah tertentu yang dijadikan jaminan bagi pelunasan piutang tertentu dalam hal debitur wanprestasi dan mengambil pelunasan dari hasil penjualan tersebut dengan hak mendahului daripada kreditur-kreditur yang lain.⁸

Subjek Hak Tanggungan ada dua, yaitu Pemberi Hak Tanggungan atau Debitor atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan atau Kreditor atau pihak yang menerima Hak Tanggungan sebagai jaminan dari piutang yang diberikannya. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT, Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan.

Tetapi dimungkinkan pemberi Hak Tanggungan adalah pihak lain, jika yang dijadikan jaminan bukan milik debitur. Bisa juga debitur dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, dan masing-masingnya kepunyaan debitur dan pihak lain tersebut. Atau bisa juga debitur bersama pihak lain, jika benda yang dijaminkan milik bersama. Dan juga dimungkinkan bangunan milik suatu Perseroan Terbatas (PT), tetapi tanahnya adalah milik Direkturnya.⁹

Pemberi Hak Tanggungan haruslah mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan dan hal tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan, hal ini berdasarkan Pasal 8 ayat (2) UUHT.

Oleh karena itu, lahirnya Hak Tanggungan adalah pada saat didaftarkannya Hak Tanggungan tersebut ke Kantor Pertanahan dan kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan diharuskan ada pada pemberi Hak

⁸ *Ibid.*, hal. 23

⁹ Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal. 428

Tanggungannya pada saat pembuatan buku tanah Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan sebagai tanda kelahirannya Hak Tanggungan yang dibebankan. Disinilah peran Kantor Pertanahan untuk memeriksa keabsahan kewenangan tersebut.¹⁰

Namun menurut Boedi Harsono, sebenarnya kewenangan itu juga harus sudah ada pada waktu diberikan Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT. Untuk membuktikan bahwa pemberi Hak Tanggungan berwenang atas objek Hak Tanggungan selain melihat pada sertifikat hak atas tanahnya, dapat juga dilihat dengan alat bukti lain, misalnya surat keterangan waris atau akta pemindahan hak, yang dapat memberikan keyakinan kepada PPAT bahwa pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan atas objek Hak Tanggungan tersebut.¹¹

Sedangkan Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 9 UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Tidak ditentukan secara rinci persyaratan mengenai pemegang Hak Tanggungan di dalam UUHT dan Undang-Undang lainnya.

Setelah dibuatnya APHT, kreditor berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam buku tanah Hak Tanggungan, maka penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan.¹²

Tanah sebagai obyek Hak Tanggungan dapat meliputi benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu. Hal itu dimungkinkan karena sifatnya secara fisik menjadi satu kesatuan dengan tanahnya, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, yang berupa bangunan permanen, tanaman keras dan hasil karya, dengan ketentuan bahwa benda-benda tersebut milik pemegang hak maupun milik pihak lain (bila benda-benda itu milik pihak lain, yang bersangkutan/pemilik harus ikut menandatangani

¹⁰ Trisadini Prasastinah dan Leonora Bakarbesy, *Hukum Jaminan* (Surabaya: PT Revka Petra Media, 2013), hal. 69

¹¹ *Ibid.*, hal. 42

¹² *Ibid.*, hal. 430

APHT). Pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat yang ditetapkan dalam UUHT, yaitu:¹³

1. Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.
2. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi syarat spesialisitas yang meliputi: nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, domisili para pihak, pemegang dan pemberi Hak Tanggungan, penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminakan pelunasannya dengan Hak Tanggungan, nilai tanggungan, dan uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan.
3. Pemberian Hak Tanggungan wajib memenuhi persyaratan publisitas melalui pendaftaran Hak Tanggungan pada Kantor Pertanahan setempat (Kotamadya/ Kabupaten).
4. Sertipikat Hak Tanggungan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan memuat titel eksekutorial dengan kata-kata "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa".
5. Batal demi hukum, jika diperjanjikan bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji (wanprestasi).

Tata cara pembebanan Hak Tanggungan dimulai dengan tahap pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT yang berwenang dan dibuktikan dengan APHT dan diakhiri dengan tahap pendaftaran Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setempat. Pada dasarnya pemberi Hak Tanggungan (debitur atau pihak lain) wajib hadir sendiri di kantor PPAT yang berwenang membuat APHT berdasarkan daerah kerjanya (daerah kerjanya adalah per kecamatan yang meliputi kelurahan atau desa letak bidang tanah hak ditunjuk sebagai objek Hak Tanggungan). Didalam APHT disebutkan syarat-syarat spesialisitas (sebagaimana disebutkan diatas), jumlah pinjaman, penunjukan objek Hak

¹³ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan>, diakses pada 2 Agustus 2018

Tanggungan, dan hal-hal yang diperjanjikan (Pasal 11 (2) UUHT) oleh kreditor dan debitort, termasuk janji Roya Partial (Pasal 2 (2) UUHT) dan janji penjualan objek Hak Tanggungan di bawah tangan (Pasal 20 UUHT). Untuk kepentingan kreditor, dikeluarkan kepadanya tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yaitu Sertipikat Hak Tanggungan yang terdiri dari salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan salinan APHT.¹⁴

Pada dasarnya, kreditor/penerima hak tanggungan mengeksekusi hak tanggungan jika nasabah wanprestasi. Eksekusi hak tanggungan tersebut berfungsi untuk mengambil pelunasan utang debitur. Mengenai hal ini diatur dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan:¹⁵

Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.

Merujuk pada pengaturan tersebut, dapat kita tarik kesimpulan bahwa hasil pelelangan tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur. Bagaimana jika hasil penjualan tersebut melebihi utang debitur? Maka sisanya harus diberikan kepada debitur atau pembeli hak tanggungan (Penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan). Merujuk pada ketentuan di atas, maka tidak diatur yang namanya pembagian hasil penjualan objek hak tanggungan. Yang diatur adalah bahwa hasil tersebut digunakan untuk melunasi utang debitur dan jika ada sisa maka diberikan pada debitur atau pemberi hak tanggungan. Jika hasil penjualan objek hak tanggungan kurang untuk melunasi utang debitur, maka debitur masih terikat untuk melunasi sisa utangnya.¹⁶

Ada beragam jenis permasalahan yang sering timbul terhadap jaminan Hak tanggungan. Salah satunya yang akan dibahas dalam makalah ini ialah mengenai keabsahan perjanjian dengan jaminan hak tanggungan yang memuat klausul milik

¹⁴ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan>, diakses pada 2 Agustus 2018

¹⁵ <http://hukumonline.id/klinik/detail/lt53c3cddb37/pengaturan-mengenai-hasil-penjualan-objek-hak-tanggungan>, diakses pada 2 Agustus 2018

¹⁶ <https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt53c3cddb37/pengaturan-mengenai-hasil-penjualan-objek-hak-tanggungan>, diakses pada 2 Agustus 2018

beding. Salah satunya terdapat dalam Putusan 328/Pdt.G/2013/PN.DPS dimana dalam kasus ini Penggugat merupakan WNI yang memiliki sebidang tanah seluas 455 M2 yang terletak di Denpasar, Bali dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3159. Pada tanggal 2 Maret 2008, Penggugat bersama dengan Tergugat yang merupakan WNA menandatangani beberapa akta yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, Notaris di Denpasar, Bali. Adapun akta-akta yang dibuat adalah sebagai berikut:

- a. Akta Nomor 03 tanggal 2 Maret 2009 Perihal : Pengakuan Utang
Akta ini menyatakan bahwa Penggugat telah meminjam uang kepada Tergugat sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan Ratus Juta Rupiah) dengan jaminan Hak Tanggungan berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 3159.
- b. Akta Nomor 04 tanggal 2 Maret 2009 Perihal: Sewa Menyewa
Akta ini menyatakan bahwa Penggugat menyewakan tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Sekuta Gang Mangga No. 10 Sanur, Bali kepada Tergugat seharga Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) selama 50 Tahun;
- c. Surat Pernyataan tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa Penggugat membeli Tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara *a quo* untuk kepentingan Tergugat;
- d. Surat Perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan tertanggal 2 Maret 2009 yang menyatakan bahwa apabila Objek Jaminan akan dimiliki Tergugat jika Penggugat wanprestasi. Dan apabila Tergugat menjual tanah dan bangunan *a quo*, maka Penggugat hanya mendapatkan 2,5% dari keuntungan.

Bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh Tergugat dengan Penggugat tersebut berindikasi pada peralihan hak milik atas tanah kepada Tergugat yang berkewarganegaraan asing dimana semua akta tersebut dibuatkan dihadapan Turut Tergugat, Notaris di Denpasar, Bali.

Dalam kasus ini, Penggugat mendalilkan bahwa perjanjian tersebut tidak memenuhi unsur ke-4 Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya perjanjian berupa suatu sebab yang halal. Bahwa akta ini adalah sebuah upaya yang dilakukan oleh Tergugat agar dapat menguasai Hak Milik Nomor 3159 atas nama Penggugat, namun

Tergugat tidak sadar bahwa sebuah perjanjian utang piutang dengan jaminan tidak memberikan kewenangan kepada kreditur untuk memiliki barang jaminan. Bahwa perjanjian ini adalah perjanjian milik beding, yang dimana perjanjian milik beding telah dengan tegas dilarang oleh UUHT Pasal 12 yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki Objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum. Perjanjian yang demikian akan menjadi perjanjian pinjam nama (*nominee agreement*) dimana hal tersebut adalah suatu hal yang terlarang untuk dilakukan dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan di Republik Indonesia.

Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan batal demi hukum akta-akta yang dibuatkan antara Penggugat dengan Tergugat dan menyatakan bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Namun pada amar putusannya, Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Adapun yang menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim ialah bahwa Penggugat tidak ada mengajukan bukti baik surat maupun saksi untuk membuktikan dalil pokok gugatan Penggugat bahwa Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melakukan penyelundupan hukum dengan membuat perjanjian dengan Hak Tanggungan, Milik Beding dan *Nominee*. Bahwa karena Penggugat telah meneguhkan suatu dalil, dalil mana dibantah oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, maka menjadi beban kewajiban bagi Penggugat untuk membuktikan kebenaran dalil-dalilnya (*vide* Pasal 283 Rbg *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara).

Bahwa dengan mendasarkan pada ketentuan Pasal 283 Rbg *jo.* Pasal 1865 KUHPerdara, maka Penggugat yang tidak mengajukan sesuatu bukti apapun, baik bukti surat maupun saksi dapat dikualifikasi bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sehingga karenanya terhadap dalil-dalil gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak terbukti dan harus dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.

Pasal 1 angka 1 UUHT menyatakan bahwa yang dimaksud dengan Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

Terdapat dua subjek dalam Hak Tanggungan, yakni pemberi dan pemegang Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 8 ayat (1) UUHT, yang dimaksud sebagai Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Dimungkinkan pemberi Hak Tanggungan adalah pihak lain, jika yang dijadikan jaminan bukan milik debitor; dapat juga debitor dan pihak lain, jika yang dijadikan jaminan lebih dari satu, dan masing-masingnya kepunyaan debitor dan pihak lain tersebut. Kemungkinan lainnya bisa juga debitor bersama pihak lain, jika benda yang dijaminan milik bersama, atau dimungkinkan bangunan milik suatu Perseroan Terbatas (PT), tetapi tanahnya adalah milik Direkturnya.¹⁷

Kemudian dalam Pasal 8 ayat (2) UUHT disebutkan bahwa Pemberi Hak Tanggungan haruslah mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan dan hal tersebut harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Sedangkan Pemegang Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 9 UUHT adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Setelah dibuatnya APHT, kreditur berkedudukan sebagai penerima Hak Tanggungan. Setelah dilakukan pembukuan dan pendaftaran Hak Tanggungan dalam buku tanah Hak Tanggungan, maka penerima Hak Tanggungan menjadi pemegang Hak Tanggungan.¹⁸

Pemberi Hak Tanggungan sekaligus debitor dalam kasus ini ialah Penggugat. Penggugat merupakan orang perorangan berkewarganegaraan Indonesia yang merupakan pemegang hak milik atas tanah obyek yang disengketakan berdasarkan

¹⁷ Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 429

¹⁸ *Ibid.*, hal. 430

Sertifikat Hak Milik Nomor 3159. Bahwa oleh karena Penggugat merupakan pemegang hak atas tanah, maka ia dianggap mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan sebagai mana dimaksudkan Pasal 8 ayat (1) UUHT. Sedangkan Pemegang Hak Tanggungan dalam kasus ini ialah Tergugat yang merupakan berkewarganegaraan asing. UUHT tidak menjelaskan apakah seorang berkewarganegaraan asing boleh menjadi pemegang Hak Tanggungan atau tidak. Pasal 9 UUHT hanya menyebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Tidak ditentukan secara rinci persyaratan mengenai pemegang Hak Tanggungan di dalam UUHT dan Undang-Undang lainnya. Oleh karena tidak adanya larangan untuk seorang berkewarganegaraan asing menjadi Pemegang Hak Tanggungan, maka kedudukan Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan tidak melanggar hukum.

Bahwa kedudukan seorang WNA sebagai pemegang Hak Tanggungan dalam kasus ini adalah sah, namun adanya klausul ‘milik beding’ yang memberikan kewenangan kepada Tergugat WNA selaku pemegang Hak Tanggungan untuk menguasai kepemilikan obyek Hak Tanggungan apabila Penggugat selaku debitur sekaligus pemberi Hak Tanggungan cidera janji menimbulkan permasalahan hukum. Permasalahan yang akan timbul adalah jika Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat berdasarkan perjanjian pengakuan utang tersebut telah dibuat dan di dalam APHT tercantum klausul ‘milik beding’, maka APHT akan bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, khususnya Pasal 12 UUHT, yaitu Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Bahwa menurut Boedi Harsono, larangan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan pemberi Hak Tanggungan. Kalaupun diadakan, janji tersebut batal demi hukum.¹⁹ Oleh karena itu, jika di dalam APHT memuat klausul ‘milik

¹⁹ *Ibid.*, hal. 440

beding’, maka APHT akan batal demi hukum. Kedudukan kreditor yang tadinya merupakan kreditor preferen akan berubah menjadi kreditor konkuren.

Selain itu, Perjanjian Pengakuan Utang yang dibuat oleh para pihak juga bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Bahwa perjanjian tersebut merupakan perjanjian *nominee*. Bahwa semua perjanjian yang dibuat oleh Tergugat dan Penggugat tersebut berindikasi pada peralihan hak milik atas tanah kepada Tergugat yang berkewarganegaraan asing dimana semua akta tersebut dibuatkan dihadapan Turut Tergugat, Notaris di Denpasar, Bali.

Adanya klausul ‘milik *beding*’ tersebut tidak hanya melanggar Pasal 12 UUHT, tetapi juga ketentuan pada Pasal 21 ayat (1) UUPA yang menyatakan bahwa hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik. Pasal ini dengan tegas mengatur tentang kepemilikan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di wilayah Republik Indonesia yang hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia. Artinya, tidak ada satupun perbuatan atau upaya yang dapat dibenarkan secara hukum untuk memberikan hak milik atau mengalihkan suatu hak milik kepada Warga Negara Asing. Pasal ini dengan tegas menutup semua kesempatan kepada Warga Negara Asing untuk mendapatkan Hak Milik atas Tanah dan Bangunan di wilayah Republik Indonesia.oleh karena itu, setiap tingkah laku yang berindikasi pada munculnya kesempatan kepada Warga Negara Asing untuk memperoleh hak milik atas tanah dan bangunan adalah merupakan sebuah penyelundupan hukum dan bertentangan dengan Peraturan Perundang. undangan yang berlaku di Indonesia.

Bahwa suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi empat syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yakni:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
- 2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- 3) Suatu hal tertentu
- 4) Suatu sebab yang halal

Perjanjian dan akta pengakuan hutang yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat dalam kasus ini telah nyata-nyata bertentangan dengan Pasal 12 UUHT dan

Pasal 21 ayat (1) UUPA. Dengan terlanggarnya dua ketentuan pasal ini, menjadikan Perjanjian dan akta pengakuan hutang yang dibuat antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian berupa sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Bahwa menurut Pasal 1337 KUHPerdara, suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum.

Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif dari keabsahan perjanjian yaitu mengenai sebab yang halal, yakni bahwa perjanjian tersebut bertentangan dengan Undang-Undang, kesusilaan, atau ketertiban umum, maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Hal ini sejalan dengan Pasal 1335 KUHPerdara yang menyatakan bahwa perjanjian dengan sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan.

Bahwa menurut Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, tidaklah dimungkinkan melakukan penyimpangan terhadap UUHT. Penyimpangan dapat dilakukan kecuali diijinkan oleh ketentuan undang-undang, penyimpangan terhadap ketentuan yang diatur UUHT, kecuali diperkenankan, mengakibatkan tidak berlakunya HT tersebut, atau dalam hal ditentukan oleh undang-undang, pelaksanaannya tidak dapat dipaksakan.²⁰

Oleh karena itu, klausul milik *beding* yang terdapat dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat tersebut tidak dapat dilaksanakan. Janji tersebut dianggap batal demi hukum berdasarkan Pasal 12 UUHT dan melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Sehingga Pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan dalam hal Penggugat selaku debitor cidera janji tetaplah dilakukan sesuai ketentuan yang berlaku, yakni melalui lelang umum atau dijual dibawah tangan sesuai dengan prosedur pada Pasal 20 UUHT.

Bahwa untuk perbandingan terhadap Putusan Nomor 328/Pdt.G/2013/PN.DPS, Penulis akan menganalisis pula Putusan PN Denpasar dengan pokok perkara serupa dimana terdapat perjanjian *nominee* dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan atas

²⁰ Kartini Mulyadi dan Gunawan Wijaya, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan* (Jakarta: Kencana Media Group, 2008), hal. 149

tanah yang dibuat antara Penggugat berkewarganegaraan Indonesia selaku debitor dan Tergugat berkewarganegaraan asing selaku kreditor di hadapan Turut Tergugat (Notaris dan PPAT). Putusan tersebut ialah: Putusan Nomor: 510/Pdt.G/2012/PN.Dps. dan Putusan Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS. Gugatan dalam kedua putusan ini pada dasarnya adalah sama, yakni meminta pembatalan perjanjian karena dianggap telah melanggar hukum. Berbeda dengan amar putusan Majelis Hakim dalam Putusan Nomor 328/Pdt.G/2013/PN.DPS, dalam Putusan Nomor: 510/Pdt.G/2012/PN.Dps dan Putusan Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, yakni dengan membatalkan beberapa perjanjian yang dianggap melanggar ketentuan hukum. Dalam perjanjian yang dibatalkan tersebut termasuk juga APHT yang merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang piutang diantara Penggugat dan Tergugat. Akibat hukum dari dibatalkannya APHT tidak serta merta menjadikan perjanjian utang piutang selaku perjanjian pokok ikut menjadi batal. Perjanjian utang piutang tetap berjalan. Penggugat selaku debitor tetap diharuskan melunasi utangnya. Yang memperoleh dampak paling besar dari dibatalkannya APHT ialah kedudukan kreditor. Bahwa dengan adanya Hak Tanggungan sebagai jaminan, kreditor mempunyai kedudukan sebagai kreditor *preferen* yang diutamakan pelunasannya dari kreditor lain. Namun dengan hapusnya jaminan Hak Tanggungan, kedudukan kreditor berubah menjadi kreditor *konkuren*. Perbedaan ketiga kasus ini dapat dilihat dalam tabel sebagai berikut:

No.	Putusan Pengadilan	Aspek Melawan Hukum	Pembatalan oleh Hakim	Akibat Hukum
1.	Putusan Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DP S	<i>Nominee</i> dan Milik <i>Beding</i>	Tidak	Klausul milik beding tetap tidak bisa dilaksanakan
2.	Putusan Nomor: 510/Pdt.G/2012/PN.DP S.	<i>Nominee</i>	Ya	Kreditor preferen berubah menjadi kreditor konkuren

3.	Putusan Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DP S.	<i>Nominee</i>	Ya	Kreditor preferen berubah menjadi kreditor konkuren
----	--	----------------	----	---

C. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, dapat disimpulkan bahwa perjanjian utang piutang dengan jaminan Hak Tanggungan dimana Pemegang Hak Tanggungan merupakan WNA adalah sah. Pasal 9 UUHT hanya menyebutkan bahwa Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Tidak ditentukan secara rinci persyaratan mengenai pemegang Hak Tanggungan di dalam UUHT dan Undang-Undang lainnya. Oleh karena tidak adanya larangan untuk seorang berkewarganegaraan asing menjadi Pemegang Hak Tanggungan, maka kedudukan Tergugat sebagai Pemegang Hak Tanggungan adalah sah dan tidak melanggar hukum. Namun yang menjadi permasalahan disini bukanlah subjek dari perjanjian, melainkan isi perjanjian tersebut yang melawan hukum. Adanya klausul milik *beding* dan kalimat yang menjadikan perjanjian menjadi perjanjian *nominee* adalah hal yang bertentangan dengan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Hal tersebut menjadikan perjanjian tersebut seharusnya batal demi hukum.

Berdasarkan tiga putusan yang Penulis gunakan dalam makalah ini, maka dapat disimpulkan bahwa pada prakteknya tidak semua perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan yang melawan hukum dibatalkan oleh Majelis Hakim. Karena dalam Putusan Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS. perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan yang memuat klausul milik *beding* tidak dibatalkan oleh Majelis Hakim, padahal adanya klausul milik *beding* dalam perjanjian dengan jaminan Hak Tanggungan antara Penggugat dan Tergugat sudah jelas melanggar ketentuan Pasal 12 UUHT dan Pasal 21 ayat (1) UUPA. Akibat hukum jika dibatalkannya APHT adalah berubahnya kedudukan Kreditor yang semula preferen menjadi Kreditor konkuren yang pelunasannya hanya berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdara.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Lembaran Negara Tahun 1996 No. 42; Tambahan Lembaran Negara No. 3632

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104; Tambahan Lembaran Negara No. 2043

Buku

Harsono, Boedi. *Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya Jilid 1*. Jakarta: Djambatan, 2008

Mulyadi, Kartini dan Gunawan Wijaya. *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak Tanggungan*. Jakarta: Kencana Media Group, 2008

Tje'Aman, Mgs. Edy Putra. *Kredit Perbankan*. Yogyakarta: Liberty, 1989

Sianturi, Purnama Trioria. *Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Barang Jaminan Tidak Bergerak Melalui Lelang*. Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2013

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Penerbit PT Intermedia, 1987

Santoso, Urip. *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group, 2015

Prasastinah, Trisadini dan Leonora Bakarbesy. *Hukum Jaminan*. Surabaya: PT Revka Petra Media, 2013

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor: 328/Pdt.G/2013/PN.DPS.

Putusan Nomor: 510/Pdt.G/2012/PN.DPS.

Putusan Nomor: 787/Pdt.G/2014/PN.DPS.

Internet

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl944/apht-akte-pemberian-hak-tanggungan>

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt53c3cddbbac37/pengaturan-mengenai-hasil-penjualan-objek-hak-tanggungan>

<http://hukumonline.id/klinik/detail/1f53c3cddbba37/pengaturan-mengenai-hasil-penjualan-objek-hak-tanggung>

