

**PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN ATAS
PEMILIKAN RUMAH OLEH ORANG ASING DI
INDONESIA¹**

Oleh: Winerungan Julio²

ABSTRAK

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk mengetahui bagaimana prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas kepemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia dan Bagaimanakah bentuk pembebanan Hak Tanggungan atas kepemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia. Dengan menggunakan metode penelitian yuridis normatif, disimpulkan: 1. Pembebanan Hak Tanggungan atas kepemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia, memiliki landasan hukum yaitu: Peraturan Menteri Agraria No. 29 Tahun 2016 yang mengatur tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Permen ini merupakan turunan PP No.103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, dalam aturan ini Pemerintah memperbolehkan WNA untuk menjadikan rumah yang dibeli sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. 2. Bentuk pembebanan Hak Tanggungan atas kepemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia, bahwa orang asing dengan izin tinggal dan berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah atau hunian di atas tanah: (i) hak pakai, (ii) hak pakai atas hak milik yang dikuasakan berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta PPAT, atau (iii) hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau HGB. Terhadap perubahan hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencoret kata-kata dan nomor hak tersebut dalam Buku Tanah, Sertifikat, Peta-peta hak tanah dan bidang tanah terkait, menjadi kata-kata dan nomor Hak Pakai. Di dalam kolom perubahan diberi keterangan mengenai adanya perubahan berdasarkan Permen Agraria No. 29 Tahun 2016.

Kata kunci: Pembebanan hak tanggungan, kepemilikan rumah, orang asing

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tahun 2016, Pemerintah Indonesia telah menerbitkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 13 tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia. Namun, Permen ATR No.13/2016 dianggap kurang optimal, sehingga Menteri Agraria mengganti peraturan menteri tersebut dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 yang mengatur hal yang sama (Permen ATR No. 29/2016). Permen ATR No.29 Tahun 2016 ditujukan Pemerintah Indonesia, untuk mendukung iklim investasi dengan mendorong dan memberikan kemudahan kepada WNA untuk memiliki Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Mengacu pada regulasi yang merupakan turunan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 103 Tahun 2015 tentang Pemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia tersebut, pemerintah sedianya memperbolehkan WNA untuk menjadikan rumah yang dibeli sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.³

Hak Tanggungan yang merupakan lembaga hak jaminan yang dapat dibebankan atas tanah, baru mempunyai pengertian yang jelas dengan diberlakukannya UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 51 UUPA. Pengertian Hak Tanggungan sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 1 angka 1 UU No. 4 Tahun 1996 adalah jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UU No. 5 Tahun 1960 tentang peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

¹ Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing :

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 14071101607

³ Cnnindonesia.com. (2017). Rumah WNA di Indonesia Boleh Diagunkan. <https://www.cnnindonesia.com/> diakses tanggal 30 Oktober 2017.

Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang Negara menurut ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku.

Terhadap Permen ATR No. 29 Tahun 2016 yang kemudian membolehkan WNA untuk menjadikan rumah yang dibeli sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan, merupakan sebuah terobosan baru yang memiliki sisi positif dan negatif dalam pelaksanaannya serta dampaknya bagi masyarakat Indonesia, untuk itu regulasi pemerintah ini dirasakan penulis untuk perlu dikaji lebih lanjut, dan dituangkan dalam bentuk Skripsi.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimanakah prosedur pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang dimiliki oleh orang asing di Indonesia ?
2. Bagaimanakah bentuk pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang dimiliki oleh orang asing di Indonesia ?

C. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian yang termasuk jenis penelitian normatif, di mana didalamnya penulis meneliti dan mempelajari norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan ataupun norma yang mengatur tentang pembebanan Hak Tanggungan atas pemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia sehingga dalam pelaksanaannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembebanan Hak Tanggungan Atas Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing di Indonesia

Sejalan dengan ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan tersebut, maka terhadap orang asing yang berkedudukan

di Indonesia sebagai orang perseorangan dimungkinkan sebagai pemberi Hak Tanggungan atas rumah milik di atas tanah Hak Pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Peraturan Pemerintah No. 41 Tahun 1996.

Adanya kata prosedur pembebanan Hak Tanggungan mengingatkan kepada kita akan adanya suatu rangkaian kegiatan yang harus dilalui atau tata cara dalam pembebanan Hak Tanggungan. Sebagaimana layaknya prosedur pembebanan Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah tertentu yang dilakukan oleh warga Negara Indonesia, maka prosedur yang demikian pun berlaku juga dalam prosedur pembebanan Hak Tanggungan yang melibatkan warga Negara asing.

Proses yang harus dilalui agar terwujudnya pembebanan Hak Tanggungan meliputi 2 (dua) tahap yaitu :⁴

a. Pemberian Hak Tanggungan

Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan bahwa pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian hak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang sebagai akibat dari perbuatan hukum yang bersangkutan. Terlihat bahwa syarat pemberian Hak Tanggungan ditandai dengan adanya suatu perjanjian yang mendahuluinya itu berupa perjanjian pokok, sesuai dengan sifat *accessoir* Hak Tanggungan, sebab perjanjian Hak Tanggungan tidak dapat berdiri sendiri tanpa adanya perjanjian pokok yang mendahului sebelumnya.

Hal tersebut akan terlihat dengan jelas apabila memperhatikan penjelasan Pasal 10 ayat (1) yang menyatakan : "Sesuai dengan sifat *accessoir* dari Hak Tanggungan, pemberiannya haruslah merupakan ikatan dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum hutang-piutang yang dijamin kelunasannya. Perjanjian yang menimbulkan hubungan hutang-piutang ini dapat dibuat dengan akta di bawah tangan atau harus dibuat dengan akta otentik, bergantung

⁴ H. Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm. 95.

pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Dalam hal ini hubungan utang-piutang itu timbul dari perjanjian kredit, perjanjian tersebut dapat dibuat di dalam maupun di luar negeri dan pihak-pihak yang bersangkutan dapat orang perseorangan atau badan hukum atau orang asing sepanjang kredit yang bersangkutan dipergunakan untuk kepentingan pembangunan wilayah Negara Republik Indonesia”.

Lebih lanjut dalam ketentuan ayat (2) dinyatakan bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kewenangan pembuatan APHT oleh PPAT, merupakan konsekuensi logis dari adanya sistem *“separated and monopolistic function of the land registration in Indonesia”*, dalam hal ini PPAT merupakan pejabat satu-satunya yang berwenang membuat akta tentang peralihan hak atas tanah.

Menurut penjelasan umum Undang-undang Hak Tanggungan pada angka 7 disebutkan bahwa dalam pemberian Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT.

2. Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT)

Jika karena sesuatu sebab tidak dapat hadir sendiri, wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasanya, dengan membuat Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (SKMHT) yang berbentuk akta otentik baik yang dibuat di hadapan Notaris maupun PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 15 yang mengandung muatan wajib bagi terpenuhinya SKMHT, karena dengan tidak dipenuhinya persyaratan wajib tersebut akan mengakibatkan SKMHT batal demi hukum. Muatan yang merupakan syarat wajib dibuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal (1) ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan tersebut adalah :⁵

1. Tidak memuat kuasa untuk melakukan pembuatan hukum lain dari pada membebaskan Hak Tanggungan;
2. Tidak memuat kuasa substansi;
3. Mencantumkan secara jelas objek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta

identitas krediturnya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Selain hal tersebut di atas di dalam APHT juga ditentukan adanya syarat formal yang wajib dicantumkan didalamnya sebagaimana ditentukan oleh Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan yaitu :⁶

1. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
2. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih;
3. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
4. Nilai tanggungan;
5. Uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan

Syarat tersebut di atas merupakan syarat yang wajib dipenuhi untuk sahnya APHT dengan mengandung sanksi batalnya APHT. Adanya syarat wajib bagi sahnya APHT tersebut dapat kita lihat dari penjelasan Pasal 10 ayat (1) yang menyatakan :⁷ “Ketentuan ini menetapkan isi yang wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan baik mengenai subjek, objek maupun utang yang dijamin”. Sedangkan muatan lain yang tidak merupakan kewajiban untuk dicantumkan di dalam APHT adalah adanya janji-janji yang bersifat fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya APHT akan tetapi mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga sebagai bagian dari adanya asas publisitas, sebagaimana disebutkan dalam penjelasan Pasal 11 ayat (2) yang menyatakan :⁸ “Janji-janji yang

⁶ Pasal 11 Undang-undang Hak Tanggungan.

⁷ Pasal 10 ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.

⁸ Pasal 11 ayat (2) Undang-undang Hak Tanggungan.

⁵ Pasal (1) ayat (1) Undang-undang Hak Tanggungan.

dicantumkan pada ayat ini sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam APHT. Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam APHT yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga”.

Berkaitan dengan pendaftaran Hak Tanggungan seperti diketahui bahwa asas yang melekat dalam Hak Tanggungan salah satu diantaranya ialah adanya asas publisitas. Untuk memenuhi asas publisitas tersebut, maka pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang merupakan syarat mutlak untuk lahirnya Hak Tanggungan dan agar dapat mengikat pihak ketiga. Oleh karena demikian pentingnya pendaftaran Hak Tanggungan guna memenuhi asas publisitas, sehingga tidak mengherankan jika UUHT mengatur tentang tenggang waktu pendaftaran Hak Tanggungan, sebagaimana diatur dalam Pasal 13. Dengan harus dipenuhinya ketentuan Pasal 13 ayat (2), (3) dan (4) menurut penjelasan pasal demi pasal Undang-undang Hak Tanggungan disebutkan agar pembuatan buku tanah Hak Tanggungan tersebut tidak berlarut-larut sehingga dapat merugikan pihak-pihak yang berkepentingan dan mengurangi jaminan hukum, ditetapkan suatu tanggal yang pasti sebagai tanggal buku tanah, yaitu tanggal hari ketujuh dihitung dari hari dipenuhinya persyaratan berupa surat-surat pendaftaran secara lengkap. Dengan telah dipenuhinya tata cara pembebanan Hak Tanggungan, pada akhirnya oleh Kantor Pertanahan diterbitkan tanda bukti adanya Hak Tanggungan berupa sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 14 ayat 1) Undang-undang Hak Tanggungan yang menyatakan :⁹ “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, kantor pertanahan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Peraturan perundang-undangan yang merupakan peraturan pelaksanaan dari UU No. 4 Tahun 1996 yaitu antara lain adalah Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1996 tentang

Bentuk Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan, dalam Pasal 1 ayat (2) dinyatakan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan berdiri atas salinan Buku Tanah Hak Tanggungan dan APHT yang bersangkutan, yang dibuat oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan dijahit menjadi satu dalam sampul dokumen.

B. Bentuk Pembebanan Hak Tanggungan Atas Pemilikan Rumah Oleh Orang Asing di Indonesia

Terhadap pemasangan Hak Tanggungan sebagai hak kebendaan berlangsung di dalam proses. Proses ini meliputi :¹⁰

1. Fase pertama : Perjanjian utang (perikatan) yang mengandung janji untuk memberi Hak Tanggungan

Perjanjian ini bersifat konsensual *obligatoir* (*pactum de contrahendo*). Sifat *obligatoir* artinya mengandung kewajiban debitor untuk memberi (menyerahkan) obyek Hak Tanggungan kepada kreditor. Perjanjian ini mengandung klausula untuk memberi Hak Tanggungan ini merupakan perjanjian perorangan (*persoonlijke overeenkomst*) dan merupakan perjanjian pokok (prinsipal). Istilah “untuk” di sini secara teoritis menekankan pada adanya kewajiban (*obligation*) untuk mengadakan perjanjian pemberian Hak Tanggungan serta melakukan pendaftarannya.

1. Bentuk perjanjian

Di lihat dari sisi bentuknya, maka bentuknya ini bebas (*vormvrij*) dapat di bawah tangan atau akte otentik. Tergantung pada ketentuan hukum yang mengaturnya.

2. Tempat mengadakan perjanjian

UUHT tidak membatasi bahwa perjanjian yang menimbulkan utang harus dibuat di Indonesia. Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT, mengatakan bahwa perjanjian utang tersebut dapat dibuat di dalam negeri maupun di luar negeri.

Perjanjian utang yang diadakan di luar negeri itu, dapat terjadi di antara orang perseorangan atau badan hukum asing. Sepanjang kredit yang bersangkutan

⁹ Pasal 14 ayat 1) Undang-undang Hak Tanggungan.

¹⁰ M. Khoidin, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, LaksBang, Yogyakarta, 2005, hlm. 156.

dipergunakan untuk kepentingan di wilayah Republik Indonesia (penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT). Penjelasan Pasal 10 ayat (3) UUHT mengatakan sebagai berikut :¹¹ “Apabila obyek Hak Tanggungan berupa hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama yang telah memenuhi syarat untuk didaftarkan akan tetapi penmdaftarannya belum dilakukan, pemberian Hak Tanggungan dilakukan bersamaan dnegan permohonan pendaftaran hak atas tanah yang bersangkutan”. Yang dimaksud dengan hak lama adalah hak kepemilikan atas tanah menurut hukum adat yang telah ada, akan tetapi proses administrasi dalam konversinya belum selesai diselesaikan. Syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah syarat-syarat yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

II. Fase kedua : Perjanjian pemberian Hak Tanggungan (Pasal 10 ayat (2) UUHT).

Perjanjian pemberian Hak Tanggungan

1. Perjanjian kebendaan mempunyai karakter berkelanjutan (*voortdurende overeenkomst*) yang diawali dengan perjanjian pemberian Hak Tanggungan dan berakhir saat pendaftaran. Sepanjang pendaftaran belum, perjanjian pemberian Hak Tanggungan belum merupakan perjanjian kebendaan.

2. Bentuk perjanjian.

Pasal 17 UUHT

Bentuk dan isi akte pemberian Hak Tanggungan dan hal-hal yang berkaitan dengan tata cara pemberian dan pendaftaran Hak Tanggungan diterapkan dan diselenggarakan berdasarkan peraturan pemerintah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.

Ketentuan di atas, perlu dikaitkan dengan aturan pelaksanaannya yang dituangkan di dalam Surat Kepala BPN No. 3 Tahun 1996 tentang Bentuk SKMHT, Buku Tanah Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan jo Peraturan Menteri Negara (PMN)/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) No. 5

Tahun 1996 tentang Pendaftaran Hak Tanggungan dan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bentuk perbuatan hukum dari perjanjian pemberi Hak Tanggungan ini adalah Akte Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat PPAT (Pasal 10 ayat (2) jo Pasal 17 UUHT. PPAT adalah pejabat umum yang berwenang membuat akte pemindahan hak atas tanah dan akte lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah.

3. Isi APHT

Pasal 11 UUHT

(1) Di dalam APHT wajib dicantumkan :¹²

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada huruf a dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akte Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukkan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1).
- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

2. Dalam APHT dapat dicantumkan janji-janji antara lain :

- a. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan obyek Hak Tanggungan dan/menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan,

¹¹ Pasal 10 ayat (3) UUHT.

¹² Pasal 11 UUHT.

- kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
- c. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak obyek Hak Tanggungan apabila debitor sungguh-sungguh cidera janji;
 - d. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkan hak yang menjadi obyek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan Undang-undang.
 - e. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji;
 - f. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak Tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan.
 - g. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan.
 - h. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum.
 - i. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya;
 - j. Janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan obyek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan;
 - k. Janji yang dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) UUHT.
4. UUHT menentukan isi APHT dalam tiga jenis, yaitu isi wajib, isi fakultatif dan isi dilarang.
 1. Isi wajib
Jika isi wajib ini tidak dicantumkan selengkap-lengkapnyanya maka APHT ini batal demi hukum. Ketentuan ini berkaitan dengan asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, yaitu mengenai subyek, obyek dan utang yang dijamin (Pasal 11 ayat (1) UUHT dan penjelasannya).
 2. Isi fakultatif
Isi fakultatif ini tidak bersifat limitatif, tetapi enumeratif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akte. Pihak-pihak bebas menentukan apakah isi tersebut dicantumkan atau tidak di dalam APHT. Janji-janji yang dimuat itu dan kemudian APHTnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan, memperoleh sifat kebendaan dan mengikat pihak ketiga (Pasal 11 ayat (2) UUHT dan penjelasannya).
Ketentuan tentang pengikatan terhadap pihak ketiga ini sangat penting, karena dengan pendaftaran, janji-janji yang semula bersifat perorangan (*persoonlijk*), tertutup, hanya mengikat kedua pihak, berubah menjadi perjanjian kebendaan (*zakelijk*), terbuka dan mengikat semua orang (umum).¹³
Mengenai janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri
Obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji (Pasal 11 ayat (2) huruf e UUHT), diambil dari konsep Pasal 1178 alinea 2 KUHPerdara.
Seyogyanya janji fakultatif ini perlu diatur oleh UUHT, dibiarkan saja pada asas kebebasan berkontrak para pihak.

¹³ Pasal 11 ayat (2) UUHT.

3. Isi dilarang

Pasal 12 UUHT mengatakan sebagai berikut :

Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.

Penjelasan Pasal 12

Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20.

III. Fase ketiga : Pendaftaran

Pasal 13 UUHT

1. Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
2. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akte pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan akte pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.
3. Pendaftaran Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah tanggal hari ketujuh penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftaran dan jika hari ke tujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

Hak Tanggungan lahir pada tanggal buku tanah Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

Selanjutnya dalam hal rumah orang asing yang dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan ternyata orang asing yang bersangkutan tidak lagi berkedudukan di Indonesia sudah barang tentu tidak mengakibatkan berakhirnya Hak Tanggungan yang melekat atas rumah tersebut, melainkan tetap dalam status dibebani Hak Tanggungan. Hal ini sesuai dengan asas "*accessoir*" yang ada dalam Hak Tanggungan dalam hal ini Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian pokok melainkan perjanjian yang berstatus ikutan yang sangat tergantung pada perjanjian pokoknya.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Pembebanan Hak Tanggungan atas kepemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia, memiliki landasan hukum yaitu: Peraturan Menteri Agraria No. 29 Tahun 2016 yang mengatur tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan, atau Pengalihan Hak Atas Kepemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia. Permen ini merupakan turunan PP No.103 Tahun 2015 tentang Kepemilikan Rumah Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia, dalam aturan ini Pemerintah memperbolehkan WNA untuk menjadikan rumah yang dibeli sebagai jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan.
2. Bentuk pembebanan Hak Tanggungan atas kepemilikan rumah oleh orang asing di Indonesia, bahwa orang asing dengan izin tinggal dan berkedudukan di Indonesia dapat memiliki rumah atau hunian di atas tanah: (i) hak pakai, (ii) hak pakai atas hak milik yang dikuasakan berdasarkan perjanjian pemberian hak pakai di atas hak milik dengan akta PPAT, atau (iii) hak pakai yang berasal dari perubahan hak milik atau HGB. Terhadap perubahan hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan mencoret kata-kata dan nomor hak tersebut dalam Buku

Tanah, Sertifikat, Peta-peta hak tanah dan bidang tanah terkait, menjadi kata-kata dan nomor Hak Pakai. Di dalam kolom perubahan diberi keterangan mengenai adanya perubahan berdasarkan Permen Agraria No. 29 Tahun 2016.

B. Saran

1. Sosialisasi terhadap Permen Agraria No. 29 Tahun 2016, sebaiknya giat dilakukan oleh Pemerintah agar masyarakat dan WNA memahami dengan baik bahwa kepemilikan rumah atau hunian oleh orang asing dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan, dimana hak kepemilikan ini dapat beralih dan/atau dialihkan kepada pihak lain. Dalam aturan ini, termasuk aturan bahwa: Hak pakai (i) rumah yang berasal dari hak milik atau HGB, atau (ii) Sarusun dari perubahan hak milik di atas HGB atau HPL yang dialihkan ke warga negara Indonesia, dapat diubah kembali menjadi hak milik atau HGB. Jangka waktu hak rumah yang kembali menjadi HGB, dan Sarusun yang kembali menjadi hak milik di atas HGB atau HPL merupakan sisa jangka waktu hak pakai sebelumnya.
2. Sebaiknya ijin pemilikan rumah atau hunian yang diberikan pemerintah dipergunakan dengan baik dan beratnggungjawab oleh WNA yang mendapatkan ijin tinggal dari pemerintah, dan tidak melakukan penyimpangan/penyalahgunaan terhadap ijin tersebut seperti ijin pemilikan rumah milik WNA tidak dipergunakan bersama-sama dengan sebagian rumah/tanah yang dibangun bangunan untuk dikos-kan atau disewakan atau diusahakan untuk bisnis lainnya, karena penyimpangan tersebut, akan berakibat dicabutnya ijin yang telah diberikan pemerintah tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Adrian Sutedi, *Implikasi Hak Tanggungan Terhadap Pemberian Kredit Oleh Bank dan Penyelesaian Kredit Bermasalah*, BP. Cipta Jaya, Jakarta, 2006.

- _____, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010.
- Anonimous, *Seminar Hukum Jaminan*, Binacipta, Bandung, 1981.
- Black Henry Campbell, *Black's Law Dictionary*, Fifth Edition, St. Paul Minn, West Publishing, Co. 1979.
- Hadisoeperto, *Pokok-pokok Hukum Perikatan Dan Hukum Jaminan, Cetakan Pertama*, Liberty, Yogyakarta, 1984.
- Herowati Poesoko, *Parate Executie Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran Dalam UUHT)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, 2007.
- H. Muhammad Yamin Lubis, Abdul Rahim Lubis, *Kepemilikan Properti di Indonesia, Termasuk Kepemilikan Rumah Oleh Orang Asing*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2013.
- H. Salim, H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Humas Setkab, 2016. Inilah Aturan Kepala BPN tentang Kepemilikan Rumah Tinggal Atau Hunian Oleh Orang Asing. <http://setkab.go.id/> diakses tanggal 30 Oktober, 2017.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank, Cetakan Pertama*, Alumni, Bandung, 1980.
- M. Khoidin, *Dimensi Hukum Hak Tanggungan Atas Tanah*, LaksBang, Yogyakarta, 2005.
- Sri Soedewi Maschoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980.
- R. Subekti, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Alumni, Bandung, 1978.
- Sutan Remy Sjahdeini. *Hukum Jaminan Indonesia, Pendaftaran Agunan dan Hak Tanggungan*. Seri dasar Hukum Ekonomi, 4. ELIPS & F.H. UI, Jakarta, 1998.

Sumber Lain :

- Undang-Undang Pokok Agraria (U.U.P.A.) No. 5 Tahun 1960.
- Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.

UU No. 42 Tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

UU No. 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman.

UU No. 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun.

Alfi Rachmawati (2017). *Pemberian Hak Tanggungan oleh Warga Negara Asing Dengan Objek Tanah Hak Pakai Diatas Hak Milik*. Thesis, Universitas Airlangga. <http://repository.unair.ac.id/62717/>

Diakses tanggal 30 Oktober 2017.

Krjogja.com, 2017. Kepemilikan Apartemen Komersial bagi

WNA.<http://krjogja.com/web/news/read/>

Diakses tanggal 30 Oktober 2017.

Peraturan Menteri Agraria Nomor 29 Tahun 2016 tentang Tata Cara Pemberian, Pelepasan atau Pengalihan Hak Atas Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang Berkedudukan di Indonesia.

Cnnindonesia.com. (2017). Rumah WNA di Indonesia Boleh Diagunkan. <https://www.cnnindonesia.com/> diakses tanggal 30 Oktober 2017.

Eugenie V.P Kaseger, (2014). Pemilikan Hunian oleh Warga Negara Asing di Indonesia. *Jurnal. Lex et Societatis*. Vol.2 (1) 2014

Hukumproperti.com (2017). Kepemilikan Rumah Orang Asing. Jakarta, diakses tanggal 30 Oktober 2017.