

BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Sertifikat dan Pembatalan Sertifikat

Dalam ketentuan pasal 19 Ayat (2) UUPA menegaskan bahwa pemberian surat tanda bukti hak (*sertifikat*) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, ini sesuai pula dengan penjelasan atas UUPA Bab IV alinea 2 yang menyebutkan pendaftaran tanah yang bersifat *rechtkadaster* yang artinya bertujuan menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah. Pada dasarnya istilah "*Sertifikat*" berasal dari bahasa Inggris(*certificate*) yang berarti ijazah atau surat keterangan yang dibuat dan diterbitkan oleh pejabat yang berwenang. Dengan adanya pemberian surat keterangan tersebut berarti pejabat yang bersangkutan telah memberikan status tentang keadaan seseorang. Istilah "Sertifikat Tanah" di dalam bahasa Indonesia juga diartikan sebagai surat keterangan tanda bukti pemegang hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan sebidang tanah.²⁴

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalam Pasal 1 angka 20 menjelaskan bahwa: Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf (c) UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf hak milik atas satuan rumah susun, hak tanggungan yang masing-masing

²⁴ Eli Wuria Dewi, *Mudahnya Mengurus Sertifikat Tanah & Segala Perizinannya*, Buku Pintar, Yogyakarta, 2014, h. 86.

sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Pengertian Sertifikat Tanah di dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), disebutkan bahwa :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah RI menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 1. Pengukuran perpetaan dan pembukuan tanah.
 2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut.
 3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 UUPA, khususnya di dalam ayat (1) dan (2), dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak-hak atas tanah, maka akibat hukumnya adalah pemegang hak atas sebidang tanah yang bersangkutan akan diberikan surat tanda hak atas tanah dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap pemegang hak atas tanah tersebut, sehingga pemegang hak atas tanah tersebut mendapatkan jaminan kepastian hukum. Sertifikat tanah hak milik atas sebidang tanah wajib berisikan dua bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Kepastian hukum menurut pendapat Jan Michiel Otto dalam bukunya Adrian Sutendi, bahwa untuk menciptakan kepastian hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut: (1) Ada aturan hukum yang jelas dan konsisten; (2) Instansi pemerintah menerapkan

aturan hukum secara konsisten, tunduk dan taat terhadapnya; (3) Masyarakat menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan hukum tersebut; (4) Hakim-hakim yang mandiri, tidak berpihak dan harus menerapkan aturan hukum secara konsisten serta jeli sewaktu menyelesaikan sengketa hukum; (5) Putusan pengadilan secara konkrit dilaksanakan.²⁵ Untuk memberikan jaminan keamanan, kepastian, dan perlindungan hukum bagi para pemilik atau pemegang sertifikat tanah, maka Kantor Pertanahan menyelenggarakan suatu kegiatan penata usahaan pendaftaran tanah yang antara lain dengan menyelenggarakan, menyimpan, dan memelihara apa yang disebut Daftar Umum. Daftar Umum tersebut terdiri dari enam macam daftar yang antara lain:

- a. Daftar nama.
- b. Daftar tanah.
- c. Daftar buku tanah.
- d. Daftar surat ukur
- e. Daftar denah satuan rumah susun.
- f. Daftar salinan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun.

Dapat disimpulkan bahwa isi dari sertifikat tanah adalah buku tanah dan surat ukur yang dijadikan dalam satu buku dan disampul (dengan disampul luar berwarna hijau, dan menggunakan kertas berukuran kwarto), kemudian menjadi sebuah dokumen yang diberikan judul yaitu “*Sertifikat*”. Menurut Urip Santoso,²⁶ sertifikat tanah sebagai surat tanda bukti hak atas tanah bersifat mutlak apabila memenuhi 4 unsur di bawah ini :

²⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, h. 57.

²⁶ Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia, Jakarta, 1982, h. 30.

- a) Sertifikat diterbitkan secara sah atas nama orang atau badan hukum.
- b) Tanah diperoleh dengan iktikad baik.
- c) Tanah dikerjakan secara nyata.
- d) Dalam 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tersebut tidak ada yang mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat maupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan atau penerbitan sertifikat.

Tujuan pembuatan sertifikat tanah ini sama halnya dengan tujuan dari kegiatan pelaksanaan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah path Pasal (3), yang menjelaskan bahwa tujuan dari Sertifikat Tanah adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk menyelenggarakannya tertib administrasi pertanahan.²⁷

Untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum hak atas tanah, tanah harus didaftarkan untuk diajukan permohonan hak atas tanah guna mendapatkan sertifikat, karena sertifikat merupakan bukti sah atas

²⁷ *Ibid*, h. 90

kepemilikan dan penguasaan tanah yang dilindungi oleh undang-undang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (20) Peraturan Presiden No 24 tahun 1997.²⁸ Apabila terjadi cacat hukum dalam penerbitan sertifikat tersebut atau ada pihak yang dirugikan dari penerbitan sertifikat tersebut maka sertifikat tersebut dapat dibatalkan demi hukum. Hal itu dapat menimbulkan terjadinya suatu permasalahan di bidang pertanahan yang terdapat dalam Pmasyarakat. Untuk itu perlu adanya upaya penyuluhan kepada masyarakat supaya tidak terjadi lagi pembatalan hak atas tanah.

Pengertian lingkup pembatalan Hak Atas Tanah (HAT) dapat ditemukan dalam Penjelasan Pasal 14 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 6 Tahun 1972 tentang Pelimpahan Wewenang Pemberian Hak Atas Tanah yang pada intinya menjelaskan bahwa Pembatalan HAT berarti pencabutan HAT sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya, melainkan pembatalan sesuatu hak yang disebabkan karena penerima hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atau terdapat kekeliruan dalam surat keputusan pemberian hak bersangkutan. Rumusan tentang Pembatalan Hak Atas Tanah terdapat di dalam Pasal 1 angka 12 PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999 yaitu pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau melaksanakan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Dalam Pasal 1

²⁸ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, h. 37.

angka 14 PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, pengertian pembatalan hak atas tanah yaitu pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena putusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi. Dari berbagai rumusan tersebut, dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Pembatalan Hak Atas Tanah adalah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu hubungan hukum antara subyek HAT dan obyek HAT;
- b. Jenis/macam kegiatannya meliputi pembatalan surat keputusan pemberian HAT dan/atau Sertifikat HAT;
- c. Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administrasi dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Pemberian HAT, serta karena adanya kekeliruan dalam Surat Keputusan Pemberian Hak bersangkutan.²⁹

Dalam UUPA, pembatalan hak atas tanah merupakan salah satu sebab hapusnya hak atas tanah tersebut. Apabila telah diterbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah, baik karena adanya cacat administrasi maupun untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka haknya demi hukum hapus dan status tanahnya menjadi tanah yang dikuasai oleh Negara.

²⁹ *Ibid*

Terhadap hapusnya hak atas tanah tersebut karena disebabkan pembatalan hak, maka pendaftaran hapusnya hak tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 131PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan atas permohonan yang berkepentingan dengan melampirkan :

- a) Surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak yang bersangkutan telah batal atau dibatalkan;
- b) Sertifikat hak atas apabila sertifikat tersebut tidak ada pada pemohon, keterangan mengenai keberadaan sertifikat tersebut.

Pembatalan hak adalah perubahan-perubahan data fisik maupun data yuridis yang disebabkan oleh adanya suatu perbuatan hukum maupun karena adanya penyelesaian sengketa. Penyelesaian sengketa pertanahan dapat mengakibatkan mperubahan data berupa penyesuaian data tersebut di atas maupun pembatalan hak. Akibat dari pembatalan sertifikat hak atas tanah maka batal pula hak atas tanah tersebut.

Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 36 ayat (2) Peraturan Presiden No. 24 Tahun 1997, perubahan data yang berupa penyesuaian, diajukan oleh pemegang hak, tetapi perubahan data yang berakibat dengan pembatalan hak, harus diajukan oleh orang yang berkepentingan dengan pembatalan hak dimaksud, misalnya orang-orang yang akan memperoleh hak atas tanah yang dibatalkan tersebut Pengertian pembatalan hak sering dipahami bermacam-macam. Hak atas tanah sendiri sebagai produk yuridis, di dalamnya terkait

dengan berbagai aspek yang melahirkan atau meneguhkan eksistensi hak atas tanah tersebut. Dalam hal ini terkait dengan :

1. kebenaran materil alas hak;
2. kebenaran proses hak;
3. kebenaran penerapan peraturan perundang-undangan;
4. kebenaran penyajian data; dan
5. kebenaran formal produk-produk yang dihasilkan.

Kelima aspek ini berkaitan dengan keabsahan produk hukum di bidang hak-hak atas tanah, yang merupakan dasar dari keputusan pembatalan suatu hak atas tanah. Adapun dasar hukum dan tata cara pemberian hak atas tanah dan pembatalannya diatur di dalam :

- 1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999, tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah.
- 2) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, tentang Tata Cara Pembebanan dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 9 tahun 1999 (Permen Agraria 9/1999) Pasal 106 ayat (1) jo Pasal 119 dikatakan bahwa Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dimohonkan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan (Pasal 106 ayat 1). Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan apabila diketahui adanya cacat hukum administratif dalam proses penerbitan keputusan pemberian hak atau

sertifikatnya tanpa adanya permohonan (Pasal 119). Jadi siapa saja yang merasa dirugikan dengan adanya penerbitan sertifikat hak atas tanah, dan dia menganggap penerbitan tersebut cacat hukum administrasi.³⁰

Hasan Basri,³¹ menjabarkan bahwa pengajuan pembatalan melalui Kantor Pertanahan, dapat diajukan karena cacat hukum melalui :

a) Permohonan (Pasal 108-118 PMNA/Kepala BPN No.9 Tahun 1999)

Keberatan atas sertifikat yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan, setiap warga dapat menyampaikan : pengaduan secara tertulis kepada Kepala Kantor Pertanahan, melalui loket pengaduan, kotak surat atau website Kementerian. Apabila pengaduan disampaikan secara langsung kepada Menteri maka pengaduan itu diteruskan kepada Kepala Kantor di wilayah objek sengketa berada, hal ini sesuai dengan ayat (2) dan (3) Pasal 6 Permen ATR/BPN No. 11 Tahun 2016. Pengaduan disampaikan secara tertulis, harus memuat kronologis dan data-data sebagai berikut :

1. Keterangan mengenai pemohon. Apabila perorangan maka permohonan memuat nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya, dan dibuktikan dengan melampirkan foto copy surat identitas (KTP) dan surat bukti kewarganegaraan. Apabila disampaikan oleh badan hukum maka harus memuat nama, tempat kedudukan, akta

³⁰ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999, h. 18.

³¹ Hasan Basri Nata Menggala dan Sarjita, *Penyelesaian Sengketa Pertanahan*, Bina Cipta, Jakarta, 1989 h. 45.

atau peraturan pendiriannya, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dan dibuktikan dengan melampirkan foto copy akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, yang meliputi keterangan tentang nomor/jenis hak atas tanah, letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomor Surat Ukur) dan Jenis tanah (pertanian/non pertanian). Mengenai tanahnya maka disebutkan nomor/jenis hak atas tanah, untuk itu dilampirkan data-data berupa: foto copy surat keputusan dan atau sertifikat dan surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
3. Lain-lain, yang dimaksudkan disini adalah keterangan atau uraian tentang alasan permohonan pembatalan dan Keterangan lain yang dianggap perlu.

b) Tanpa Permohonan (Pasal 119-123 PMNA/ Kepala BPN No. 9 Tahun 1999) atau berdasarkan Inisiatif dari Kementerian (Pasal 5 Permen ATR/KaBPN No.11 Tahun 2016) :

- 1) Kementerian melaksanakan pemantauan untuk mengetahui sengketa dan konflik yang terjadi dalam suatu wilayah;
- 2) Pemantauan di lakukan secara rutin oleh Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi atau Dirjen terhadap pengaduan atau pemberitaan pada surat kabar terkait Sengketa atau Konflik. Sengketa atau konflik dalam hal pembatalan hak atas tanah terlebih dahulu dilakukan penelitian data fisik dan data yuridis terhadap keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau Sertifikat hak atas tanah yang diduga terdapat kecacatan;

- 3) Hasil pemantauan dilaporkan 4 (empat) bulan sekali dan hasil penelitian kemudian disampaikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dengan menyertakan hasil dari penelitian data fisik dan data yuridis dan telaahan/pendapat kantor pertanahan pemeriksa;
- 4) Bilamana berdasarkan data fisik dan data yuridis yang telah diteliti, dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala Kanwil BPN Provinsi menerbitkan keputusan yang dapat berupa pembatalan atau penolakan pembatalan. Keputusan yang diambil memuat alasan dan dasar hukumnya;
- 5) Bilamana kewenangan pembatalan terletak pada Kepala BPN, maka Kanwil mengirimkan hasil penelitian beserta hasil telaahan dan pendapat. Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan hasil telaah dan pendapat;
- 6) Kepala BPN selanjutnya akan meneliti dan mempertimbangkan telaahan yang ada, untuk selanjutnya mengambil kesimpulan dapat atau tidaknya dikeluarkan keputusan pembatalan hak. Bilamana dinilai telah cukup untuk mengambil keputusan, maka Kepala BPN menerbitkan keputusan pembatalan atau penolakan yang disertai alasan-alasannya.

c) Pembatalan Hak Atas Tanah Karena Melaksanakan Putusan Pengadilan

Yang Telah Memperoleh Kekuatan Hukum Tetap

1. Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Amar putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap meliputi dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum atau yang pada intinya sama dengan itu.
2. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Meteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan. Permohonan memuat Keterangan mengenai Pemohon, Keterangan mengenai tanahnya dan Alasan permohonan pembatalan dan bukti-bukti lain yang mendukung.
3. Permohonan pembatalan harus dilampiri dengan: foto copy identitas, foto copy surat keputusan/sertifikat, foto copy akta pendirian badan hukum, foto copy putusan pengadilan dari tingkat pertama sampai dengan putusan terakhir berita acara eksekusi, apabila perkara perdata atau pidana atau surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.
4. Setelah berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan memeliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, mencatat dalam formulir isian, memberikan tanda terima berkas

permohonan pembatalan, memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan fisik jika masih diperlukan.

5. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dan mencocokkan hak atas tanah dengan amar putusan pengadilan sebagaimana dimaksud dengan data yuridis yang terakhir sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
6. Berdasarkan hasil penelitian berkas sebagaimana dilakukan analisis putusan pengadilan. Dalam hal terdapat kekurangan data, maka pejabat yang bertanggung jawab menangani Sengketa, Konflik dan Perkara melakukan pengumpulan data.
7. Kepala Kantor Pertanahan menyampaikan hasil analisis putusan pengadilan disertai data pendukung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan atau pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Menteri, dalam hal keputusan pemberian hak, konversi/penegasan/pengakuan, pembatalan hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri.
8. Hasil analisis putusan pengadilan disampaikan kepada Menteri melalui Kepala Kantor Wilayah BPN disertai data terkait.
9. Setelah menerima hasil analisis putusan pengadilan, Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri memerintahkan pejabat yang bertanggung jawab dalam menangani Sengketa, Konflik dan Perkara untuk melakukan pengkajian dan pemeriksaan lapangan melakukan paparan, apabila diperlukan; dan menyusun dan menyampaikan laporan penyelesaian perkara.
10. Kegiatan pengumpulan data, analisis, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka penyelesaian Sengketa dan Konflik, berlaku secara sistematis terhadap pengumpulan data, analisis dan penyampaiannya, pengkajian dan pemeriksaan lapangan, paparan, penyusunan laporan, penerbitan keputusan penyelesaian, dan pelaksanaan keputusan dalam rangka melaksanakan putusan pengadilan.
11. Dalam hal pelaksanaan putusan pengadilan, pelaksanaannya dilakukan sesuai dengan kewenangan pembatalan. Kewenangan pembatalan meliputi: (1) Kepala Kantor Pertanahan, dalam hal keputusan konversi/penegasan/pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan; (2) Kepala Kantor Wilayah BPN, dalam hal keputusan konversi/penegasan/ pengakuan, pemberian hak, pembatalan hak yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN (3) Menteri dalam hal keputusan pemberian hak, keputusan pembatalan hak, keputusan penetapan tanah terlantar yang diterbitkan oleh Menteri. Penerbitan keputusan pembatalan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah

BPN dilakukan atas nama Menteri dan dilaporkan kepada Menteri dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak keputusan pembatalan diterbitkan.

12. Dalam hal tanah objek putusan pengadilan merupakan aset Barang Milik Negara/Daerah dan/atau aset Badan Usaha Milik Negara / Daerah, pelaksanaan pembatalan hak atas tanahnya dilakukan tanpa menunggu proses penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan. Setelah dilaksanakan pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemegang aset yang hak atas tanahnya dibatalkan agar dilakukan penghapusan aset/aktiva tetap.
13. Pemberian hak atas tanah dilakukan setelah adanya penghapusan aset/aktiva tetap dari instansi yang bersangkutan.
14. Pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap wajib dilaksanakan kecuali terdapat alasan yang sah untuk tidak melaksanakannya.
15. Alasan tersebut wajib dilaporkan oleh Kepala Kantor Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya Keputusan.
16. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan terdapat putusan lain yang bertentangan, setelah adanya putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.
17. Pelaksanaan pembatalan terhadap obyek putusan sedang dalam status diblokir atau sita oleh kepolisian, Kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya, dilakukan setelah adanya pencabutan sita dari kepolisian, Kejaksaan, pengadilan dan/atau lembaga penegak hukum lainnya.

Pasal 1 angka 14 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberiandan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan (“Permen Agraria/BPN 9/1999”) mendefinisikan pembatalan hak atas tanah sebagai pembatalan keputusan pemberian suatu hak atas tanah atau sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administratif dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Selain karena alasan administratif, pembatalan sertifikat hak atas tanah juga dapat terjadi dalam hal ada pihak lain yang dapat membuktikan bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertifikat itu adalah secara sah dan nyata miliknya dan hal tersebut didukung dengan adanya putusan pengadilan yang telah *inkracht*.

Pembatalan sertifikat dapat dilakukan di luar mekanisme peradilan, yaitu dengan cara mengajukan permohonan yang diajukan secara tertulis kepada Menteri atau Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Mekanisme tersebut diatur pada Pasal 110 jo. Pasal 108 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999. Permohonan dapat dilakukan jika diduga terdapat cacat hukum administratif dalam penerbitan sertifikat itu sebagaimana diatur pada Pasal 106 ayat (1) jo. Pasal 107 Permen Agraria/BPN 9/1999 sebagai berikut : Pasal 106 ayat (1) Permen Agraria/BPN 9/1999 : “Keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh Pejabat yang berwenang tanpa permohonan”.

Dari rumusan di atas, Hasan Basri Nata Menggala menyimpulkan bahwa :³²

- a) Pembatalan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang bermaksud untuk memutuskan, menghentikan atau menghapus suatu

³² *Ibid*

- hubungan hukum antara subjek hak atas tanah dengan objek hak atas tanah;
- b) Jenis/macam kegiatannya, meliputi pembatalan surat keputusan pemberian hak atas tanah dan/atau sertifikat hak atas tanah;
- c) Penyebab pembatalan adalah karena cacat hukum administratif dan/atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, karena pemegang hak tidak memenuhi syarat- syarat yang telah ditetapkan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah serta karena adanya kekeliruan dalam surat keputusan pemberianhak bersangkutan.

Keputusan pembatalan hak atas tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap diterbitkan atas permohonan yang berkepentingan. Permohonan pembatalan hak karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dapat diajukan langsung kepada Menteri atau Kepala Kantor Wilayah atau melalui Kepala Kantor Pertanahan.

B. Hak Tanggungan

Pada tanggal 9 April 1996 diberlakukan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut dengan Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Undang-undang ini merupakan Undang-undang baru yang penting bagi seluruh sistem hukum perdata yang berkenaan dengan sistem pemberian kredit.

Menurut Pasal 1 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan memberikan definisi Hak Tanggungan sebagai berikut : “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, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”

Definisi tersebut mengandung pengertian bahwa Hak Tanggungan adalah identik dengan hak jaminan, yang bilamana dibebankan atas tanah Hak Milik, tanah Hak Guna Bangunan dan/atau tanah Hak Guna Usaha memberikan kedudukan utama kepada kreditor-kreditor tertentu yang akan menggeser kreditor lain dalam hal si berhutang (*debitor*) cidera janji atau wanprestasi dalam pembayaran hutangnya, dengan perkataan lain dapat dikatakan bahwa pemegang hak tanggungan pertama lebih *Preferent* terhadap kreditor-kreditor lainnya. Hal ini lebih ditegaskan lagi dalam Pasal 6 UUHT yang mengatakan “apabila debitor cidera janji (*wanprestasi*), pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil hasil penjualan objek hak tanggungan tersebut untuk pelunasan hutangnya”.

Subjek Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 9 UUHT, dari kedua pasal tersebut dapat diketahui bahwa yang menjadi subjek

dalam Hak Tanggungan adalah pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan.

a. Pemberi Hak Tanggungan

Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau pihak yang menjaminkan objek Hak Tanggungan. Pasal 8 UUHT menentukan bahwa pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Pemberi Hak Tanggungan bisa debitor pemilik hak atas tanah atau orang lain yang bersedia menjamin pelunasan hutang debitor dengan membebankan tanah miliknya.³³ Yang dapat menjadi subjek Hak Tanggungan selain warganegara Indonesia, dengan ditetapkannya hak pakai atas tanah negara sebagai salah satu objek Hak Tanggungan, bagi warganegara asing juga dimungkinkan dapat menjadi subjek Hak Tanggungan, apabila memenuhi persyaratan-persyaratan antara lain.³⁴

1. sudah tinggal di Indonesia dalam waktu tertentu;
2. mempunyai usaha di Indonesia;
3. kredit dipergunakan untuk kepentingan pembangunan di wilayah Negara Republik Indonesia.

b. Pemegang Hak Tanggungan

Pasal 9 UUHT menetapkan, “pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang

³³ J.Satrio, *Hukum Jaminan Hak Jaminan Kebendaan, Op.Cit*, h. 308

³⁴ Adrian Sutedi, *Op.Cit*, h. 39.

berpiutang.” Dengan demikian yang dapat menjadi pemegang Hak Tanggungan adalah siapapun juga yang berwenang melakukan perbuatan perdata untuk memberikan hutang, yaitu baik badan hukum maupun orang perseorangan warga negara Indonesia maupun orang asing. Dalam hal ini tidak ada kaitannya dengan syarat pemilikan tanah, karena pemegang Hak Tanggungan memegang jaminan pada dasarnya tidak dengan maksud untuk nantinya kalau debitur wanprestasi memiliki persil jaminan.³⁵ Yang harus memenuhi syarat pemilikan nantinya adalah pembeli dalam eksekusi.

UUPA telah menentukan macam-macam hak atas tanah, namun tidak semua hak atas tanah dapat dijadikan jaminan, untuk dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hak jaminan atas tanah, suatu objek harus memenuhi beberapa persyaratan, yaitu :³⁶

- 1) Dapat dinilai dengan uang, karena hutang yang dijamin berupa uang;
- 2) Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cedera janji benda yang dijadikan jaminan akan dijual;
- 3) Termasuk hak yang terdaftar menurut peraturan tentang pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus memenuhi syarat publisitas;
- 4) Memerlukan penunjukkan khusus oleh suatu undang-undang.

Obyek yang dapat dibebani Hak Tanggungan diatur dalam Pasal 4

Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 :

1. Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan.
2. Selain Hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftarkan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

³⁵ J.Satrio, *Hukum jaminan Hak Jaminan Kebendaan*, Op.Cit, h. 309-310.

³⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2005, h. 422.

3. Pemberian Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
4. Hak Tanggungan juga dapat dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
5. Apabila bangunan, tanaman dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik.

Mengenai hak milik atas tanah, apabila sudah diwakafkan tidak dapat dibebani Hak Tanggungan, karena menurut sifat dan tujuannya tidak lagi dapat dipindahtangankan, demikian juga tanah-tanah yang dipergunakan untuk keperluan peribadatan dan keperluan suci lainnya biarpun dikuasaidengan hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan. Tanah-tanah bersangkutan baru boleh dibebani Hak Tanggungan, apabila tidak lagi dipergunakan untuk keperluan tersebut dan karenanya dapat dipindahtangankan.³⁷

Hak Tanggungan sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah untuk pelunasan hutang tertentu mempunyai empat asas, yaitu sebagai berikut :

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan (*Preferent*) kepada kreditornya.

Hal ini berarti bahwa kreditor pemegang hak tanggungan mempunyai hak didahulukan di dalam mendapatkan pelunasan atas

³⁷ *Ibid*, h. 423-424.

pihutangnya dari pada kreditor-kreditor lainnya atas hasil penjualan benda yang dibebani hak tanggungan tersebut;

- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada artinya benda-benda yang dijadikan objek hak tanggungan itu tetap terbebani hak tanggungan walau di tangan siapapun benda itu berada. Jadi meskipun hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan tersebut telah beralih atau berpindah-pindah kepada orang lain, namun hak tanggungan yang ada tetap melekat pada objek tersebut dan tetap mempunyai kekuatan mengikat.³⁸
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Publisitas. Asas Spesialitas maksudnya wajib dicantumkan berapa yang dijamin serta benda yang dijadikan jaminan, juga identitas dan domisili pemegang dan pemberi Hak Tanggungan yang wajib dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Asas Publisitas maksudnya wajib dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.
- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, artinya dapat dieksekusi seperti putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap dan pasti.³⁹

C. Tinjauan Umum Tentang Perbankan

Ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998

Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang

³⁸ Sutan Remy Sjahdani, *Hak Tanggungan, Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi oleh Perbankan; Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan*, Bandung: Alumni, Bandung, 1999, h. 383.

³⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan, Jakarta, 1997, h. 15.

Perbankan menyatakan bahwa Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Hal ini berarti dalam kegiatan sehari-hari bank pada umumnya selalu berusaha menghimpun dana sebanyak-banyaknya dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan kemudian mengelola dana tersebut untuk disalurkan kembali kepada masyarakat dalam bentuk pinjaman atau kredit.

Selain daripada itu, dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan menyatakan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain, yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Jadi, untuk dapat dilaksanakannya pemberian kredit itu, harus ada suatu persetujuan atau perjanjian antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor yang dinamakan perjanjian kredit. Dalam memberikan kredit kepada masyarakat, Bank harus merasa yakin bahwa dana yang dipinjamkan kepada masyarakat itu akan dapat dikembalikan tepat pada waktunya beserta bunganya dan dengan syarat-syarat yang telah disepakati bersama antara bank dan nasabah yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit.

Untuk mengetahui kemampuan dan kemauan nasabah untuk mengembalikan pinjaman dengan tepat waktu di dalam permohonan kredit, bank perlu mengkaji permohonan kredit, yaitu sebagai berikut :⁴⁰

1. *Character* (Kepribadian)

Salah satu unsur yang harus diperhatikan oleh bank sebelum memberikan kreditnya adalah penilaian atas karakter kepribadian atau watak dari calon debitornya. Karena watak yang tidak baik akan menimbulkan perilaku-perilaku yang tidak baik pula. Perilaku yang tidak baik ini termasuk tidak mau membayar hutang dan/atau cidera janji (*wanprestasi*). Oleh karena itu, sebelum kredit diluncurkan atau diberikan, maka harus terlebih dahulu ditinjau apakah calon debitur berkelakuan baik atau tidak. Dimana debitur tidak terlibat tindakan-tindakan kriminal, bukan merupakan penjudi, pemabuk atau tindakan pidana lainnya yang tidak terpuji;

2. *Capacity* (Kemampuan)

Seorang calon debitur harus pula diketahui kemampuan bisnisnya, sehingga dapat diprediksi kemampuannya untuk melunasi hutangnya. Kalau kemampuan bisnisnya kecil, tentu tidak layak diberikan kredit dalam skala besar. Demikian juga jenis bisnisnya atau kinerja bisnisnya sedang menurun, kredit juga semestinya tidak diberikan. Kecuali jika menurunnya kinerja bisnis dari calon debitur itu karena biaya, sehingga dapat diantisipasi bahwa dengan tambahan biaya lewat pelunasan kredit, maka kinerja bisnisnya atau trend dipastikan akan semakin membaik.

⁴⁰ Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer, Cetakan Ke-2. Edisi Revisi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, h. 21-22.

3. *Capital* (Modal)

Permodalan yang dimiliki dari seorang debitor juga merupakan hal yang penting dan harus diketahui oleh calon kreditornya karena permodalan dan kemampuan keuangan dari seorang debitor akan mempunyai korelasi dengan tingkat kemampuan debitor dalam membayar kredit. Jadi, masalah *likuiditas* dan *solvabilitas* dari suatu badan usaha menjadi hal terpenting. Sehingga dapat diketahui misalnya lewat laporan keuangan perusahaan debitor, yang apabila perlu diisyaratkan audit oleh *independent auditor*.

4. *Collateral* (Agunan)

Tidak diragukan lagi bahwa betapa pentingnya fungsi agunan dalam setiap pemberian kredit. Agunan merupakan *the last resort* bagi kreditor, dimana akan direalisasikan atau dieksekusi jika suatu hari kredit benar-benar dalam keadaan macet.

5. *Condition of Economy* (Kondisi Ekonomi)

Kondisi perekonomian secara mikro maupun makro merupakan faktor penting pula untuk dianalisis sebelum suatu kredit diberikan, terutama yang berhubungan langsung dengan bisnisnya dari pihak debitor, misalnya jika bisnis debitor adalah dibidang bisnis yang selama ini diproteksi atau diberikan hak monopoli oleh pemerintah. Jika misalnya terdapat perubahan policy di mana pemerintah mencabut proteksi atau hak monopoli, maka pemberian kredit terhadap perusahaan tersebut harus ekstra hati-hati.

Menurut Munir Fuady, selain menerapkan prinsip 5 C's juga menerapkan apa yang dinamakan dengan prinsip 5 P's, sebagai berikut :⁴¹

1) *Party* (Para Pihak)

Para pihak merupakan titik sentral yang diperhatikan dalam setiap pemberian kredit. Pihak pemberi kredit dalam hal ini adalah bank harus memperoleh suatu “kepercayaan” terhadap para pihak penerima kredit dalam hal ini debitor, mengenai bagaimana karakter, kemampuan dan sebagainya.

2) *Purpose* (Tujuan)

Tujuan dari pemberian kredit juga sangat penting diketahui oleh pihak bank (kreditor). Karena harus dilihat apakah kredit akan digunakan untuk hal-hal yang positif yang benar-benar dapat meningkatkan pendapatan (*income*) kegiatan usaha atau perusahaan dari debitor. Dari pemberian kredit itu pihak bank (kreditor) harus pula mengawasi agar kredit tersebut benar-benar diperuntukkan untuk tujuan seperti yang diperjanjikan dalam perjanjian kredit.

3) *Payment* (Pembayaran)

Perlu diperhatikan pula apakah sumber pembayaran kredit dari calon debitor apakah sudah cukup tersedia dan aman. Sehingga dengan demikian diharapkan bahwa kredit yang disalurkan kepada debitor tersebut, dapat dibayar kembali oleh debitor yang bersangkutan pada kreditor

⁴¹ *Ibid*, h. 23.

4) *Profitability* (Perolehan Keuntungan)

Unsur perolehan laba dan /atau keuntungan oleh debitor tidak kurang pula pentingnya dalam suatu pemberian kredit yang disalurkan. Untuk kreditor harus mengantisipasi apakah laba yang akan diperoleh oleh perusahaan lebih besar daripada bunga pinjaman dan apakah pendapatan perusahaan dapat menutupi pembayaran kembali kredit, *cash flow* dan sebagainya.

5) *Protection* (Perlindungan)

Perlindungan terhadap kredit oleh perusahaan debitor merupakan hal yang terpenting bagi kreditor. Untuk itu perlindungan dari kelompok perusahaan atau jaminan dari perusahaan (*holding*), ataupun jaminan pribadi pemilik perusahaan sangat diperhatikan.

Diantara kelima prinsip tersebut salah satu hal yang terpenting untuk diperhatikan adalah *collateral*. *Collateral* adalah berupa barang-barang yang diserahkan oleh debitor kepada bank selaku kreditor sebagai jaminan terhadap pembayaran kembali atas kredit yang diterimanya. Dalam membuat perjanjian kredit, bank pada umumnya tidak akan memberikan kredit begitu saja tanpa memperhatikan jaminan yang diberikan debitor untuk menjamin kredit yang diperolehnya itu.⁴² Oleh sebab itu, apabila dalam menyalurkan kredit, bank tersebut meminta kepada debitor untuk menyediakan agunan sebagai jaminan untuk mengamankan kreditnya.

⁴² *Ibid*, h, 43.

D. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), APHT adalah akta PPAT yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya (Pasal 1 UUHT). APHT merupakan salah satu dokumen yang wajib dalam pemberian hak tanggungan. Akta ini berisi hal-hal yang biasa dalam suatu akta, seperti identitas dan domisili para pihak, penyebutan utang yang dijamin, penyebutan tentang tanah obyek hak tanggungan atau penyebutan nital tanggungan.

Dalam Pasal 11 Ayat (1) UUHT berikut penjelasannya mengatur bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) wajib dicantumkan :

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan; Apabila Hak Tanggungan dibebankan pula pada benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah milik orang perseorangan atau badan hukum lain daripada pemegang hak atas tanah, pemberi Hak Tanggungan adalah pemegang hak atas tanah bersama-sama pemilik benda tersebut.
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud 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 Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih; Dengan dianggapnya kantor PPAT sebagai domisili Indonesia bagi pihak yang berdomisili di luar negeri apabila domisili pilihannya tidak disebut di dalam akta, syarat pencantuman domisili pilihan tersebut dianggap sudah dipenuhi.
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1); Penunjukan utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud meliputi juga nama dan identitas debitor yang bersangkutan.

- d. Nilai tanggungan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada huruf ini meliputi rincian mengenai sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan atau bagi tanah yang belum terdaftar sekurang-kurangnya memuat uraian mengenai kepemilikan, letak, batas-batas, dan luas tanahnya.

Penjelasan Pasal 11 Ayat (1) UUHT menyebutkan Ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya APHT. Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan, baik mengenai subyek, obyek, maupun utang yang dijamin. Asas spesialisitas ini dapat diketahui dari penjelasan pasal 11 ayat (1) UUHT yang menyatakan bahwa ketentuan ini menetapkan isi yang sifatnya wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Tidak dicantulkannya secara lengkap hal-hal yang disebut pada ayat ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum. Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisitas dari Hak Tanggungan.

Di samping itu, akta hak tanggungan dapat pula diisikan dengan janji-janji. Janji-janji yang dicantumkan pada Pasal 11 Ayat 2 UUHT, sifatnya fakultatif dan tidak mempunyai pengaruh terhadap sahnya akta. Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Penjelasan Pasal 11 Ayat 2 UUHT). Pihak-pihak bebas menentukan untuk menyebutkan atau tidak menyebutkan janji-janji ini dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Dengan dimuatnya janji-janji tersebut dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan, janji-janji tersebut juga mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga (Penjelasan Pasal 11 Ayat 2 UUHT). Dalam Pasal 12 UUHT ini menyebutkan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki obyek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum. Menurut Penjelasan Pasal 12 UUHT, Ketentuan ini diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai obyek Hak Tanggungan melebihi besar-nya utang yang dijamin. Pemegang Hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik obyek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang Hak Tanggungan untuk menjadi pembeli obyek Hak Tanggungan asalkan melalui prosedur yang diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Janji-janji yang bersifat fakultatif yang dapat disertakan dalam APHT yang dibuat PPAT, menurut Pasal 11 Ayat 2 UUHT tersebut sebagai berikut adalah :

- a) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk menyewa dan atau menentukan atau mengubah sewa atas objek hak tanggungan.
- b) Janji yang membatasi kewenangan pemberi hak tanggungan untuk mengubah bentuk dan/atau susunan objek hak tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan masih diperbolehkan melaksanakan kewenangan yang dibatasi sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b tersebut sepanjang untuk itu telah diperoleh persetujuan tertulis dari pemegang Hak Tanggungan (Pasal 11 Ayat 2 UUHT).
- c) Janji yang memberi kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk mengelola tanah objek hak tanggungan. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek

Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola obyek Hak Tanggungan dapat merugikan pemberi Hak Tanggungan. Oleh karena itu, janji tersebut haruslah disertai persyaratan bahwa pelaksanaannya masih memerlukan penetapan Ketua Pengadilan Negeri. Sebelum mengeluarkan penetapan tersebut Ketua Pengadilan Negeri perlu memanggil dan mendengar pihak-pihak yang berkepentingan, yaitu pemegang Hak Tanggungan dan pemberi Hak Tanggungan serta debitor apabila pemberi Hak Tanggungan bukan debitor.

- d) Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan tanah objek hak tanggungan. Dalam janji ini termasuk pemberian kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk atas biaya pemberi Hak Tanggungan mengurus perpanjangan hak atas tanah yang dijadikan obyek Hak Tanggungan untuk mencegah hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, dan melakukan pekerjaan lain yang diperlukan untuk menjaga agar obyek Hak Tanggungan tidak berkurang nilainya yang akan mengakibatkan berkurangnya harga penjualan sehingga tidak cukup untuk melunasi utang yang dijamin.
- e) Janji bahwa pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaannya sendiri terhadap tanah objek hak tanggungan apabila debitor dalam keadaan wanprestasi.
- f) Janji yang diberikan oleh pemegang hak tanggungan pertama bahwa objek hak tanggungan tidak akan dibersihkan dari hak tanggungan. Janji ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya. Dengan adanya janji ini, tanpa persetujuan pembersihan dari pemegang Hak Tanggungan kedua dan seterusnya, Hak Tanggungan kedua dan seterusnya tetap membebani obyek Hak Tanggungan, walaupun obyek itu sudah dieksekusi untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan pertama.
- g) Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas tanah objek hak tanggungan.
- h) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi untuk pelunasan piutang jika terjadi pembebasan tanah untuk kepentingan umum atau pelepasan hak.
- i) Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian uang asuransi yang diterima oleh pemegang hak tanggungan jika objek hak tanggungan diasuransikan.
- j) Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan tanah objek hak tanggungan jika terjadi eksekusi hak tanggungan.