

**PENDAFTARAN TANAH TENTANG HAK MILIK DI TINJAU DARI NILAI EKONOMI****Oleh :****Elviana Sagala<sup>1</sup>, Ade Parlaungan Nasution<sup>2</sup>,**<sup>1</sup> Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Labuhan Batu<sup>2</sup> Sekolah Tinggi Ilmu Ekonomi Labuhan Batu**ABSTRAK**

Pendaftaran tanah dikenal dengan 2 (dua) macam bentuk pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu tentang Pendaftaran tanah untuk pertama kali yaitu berbunyi yaitu: Ayat (1) pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Ayat (2) pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan Menteri. Ayat (3) dalam hal suatu desa /Kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sporadik. Ayat (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Tanah tidak dapat terpisahkan dari Ekonomi, karena setiap orang atau subjek hukum selalu berkeinginan memiliki tanah tapi tidak mengurangi modal usahanya dan keuntungan tetap, dan tidak berkurang tetapi dapat dijadikan untuk tambahan modal usaha. Untuk mencari modal bagi pelaku ekonomi tidak lah sulit, bila ia memiliki tanah yang terdaftar sebab dapat dijadikan jaminan pada Bank apabila tanah tersebut adalah tanah terdaftar, karena Undang-undang hak tanggungan juncto Undang-Undang Pokok Agraria hanya dapat membebaskan hak tanggungan serta memiliki kepastian hukum apabila tanah tersebut terdaftar.

**Kata Kunci:** Pendaftaran Tanah, Hak Milik, dan Nilai Ekonomi

**I. PENDAHULUAN****1.1 Latar Belakang Masalah**

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan Nasional yang merupakan salah satu upaya untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945.

Dalam hal untuk memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para Pelakunya meliputi baik pemerintah maupun Masyarakat sebagai orang perorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan tentu saja meningkat pula keperluan akan

tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui proses kredit perbankan.

Begitu pentingnya dana tersebut dalam proses pembangunan juga untuk kesejahteraan Masyarakat, juga pribadi, maka dalam hal ini pengaturan tentang perlindungan melalui suatu lembaga hak jaminan yang kuat dan memberi kepastian hukum sangat lah penting untuk pemberi dan penerima serta pihak lain.

Hal ini telah di tuangkan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 51 yang berbunyi: Hak Tanggungan yang dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25, 33, 39 diatur dalam Undang-undang. Dan

undang-undang tersebut belum terbentuk dengan waktu yang cukup lama yaitu lebih kurang 30 tahun dengan terbentuknya Undang-undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996 tanggal 9 April 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Yang mana sebelumnya tentang hak tanggungan di atur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), sebagaimana di atur dalam Pasal 57 Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi Selama Undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan-ketentuan mengenai hipotik tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan *Credietverband* tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah diubah dengan S. 1937-190.

Adapun yang di maksud dengan hak tanggungan menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Pasal 1 angka (1) yang berbunyi Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sedangkan defenisi lain tentang Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam arti jika Debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak tanggungan berhak menjual melalui lelang umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan prundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahulu daripada kreditor lainnya, kedudukan utama tersebut tentu harus mendahulukan piutang negara seperti pajak.

Dalam hal objek tanah yang bisa di bebani hak tanggungan diatur dalam pasal 4 Undang Undang Hak Tanggungan yang berbunyi yaitu:

(1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah:

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Usaha;
- c. 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 didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

(3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

(4) Hak Tanggungan dapat juga 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 otentik.

Bahwa hak milik adalah hak turun menurut terkuat dan terpenuh yang dapat di punyai oleh orang atas tanah dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6, dan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain hal ini dapat dilihat Pasal 20 Undang Undang Pokok Agraria.

Terkadang masyarakat tidak mengerti apa sebenarnya sertipikat, karena masyarakat kebanyakan mendaftarkan hak atas tanahnya karena kebutuhan ekonomi yaitu menjadi jaminan di Bank untuk jaminan pinjaman utang nya tersebut barulah mendaftarkan haknya melalui bantuan pihak Bank dan Penjabat Pembuat Akta Tanah yang rekanan dengan Bank.

Sementara dalam hal tersebut telah jelas pendaftaran tanah memiliki nilai ekonomi yang menguntungkan, karena dapat di gunakan untuk mengambil uang yang dijadikan oleh orang atau Subjek Hukum sesuai

kebutuhannya yang oleh undang-undang tidak dilarang untuk itu.

## 1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas, dapat diambil rumusan masalah yaitu sebagai berikut:

1. Mengapa masyarakat masih banyak yang belum mendaftarkan hak atas tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan?
2. Apakah hubungan pendaftaran hak atas tanah tentang hak milik dengan Nilai Ekonomi?

## II. PEMBAHASAN

### 2.1 Definisi Pendaftaran Tanah

Dalam rangka memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak milik atas tanah, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah wajib mendaftarkan seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia baik dengan pendekatan sistematis maupun Sporadis.

Pendaftaran tanah sebagaimana bunyi Pasal 1 angka 1 Peraturan Perintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yaitu: pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk

pemberian surat tanda buki haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya *juncto* Pasal 19 tentang pendaftaran tanah yaitu:

Ayat (1) untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran Tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Ayat (2) pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Ayat (3) pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat keperluan lalu lintas 55iding ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

Namun perlu juga di ketahui bahwa sejarah perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia sering dibagi dalam empat sejarah yaitu:

- a. Pendaftaran tanah Era Pra-Penjajahan
- b. Pendaftaran Tanah Era Penjajahan
- c. Pendaftaran Tanah Era Kemerdekaan
- d. Pendaftaran Tanah Era Undang Undang Pokok Agraria (Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria)

Sejarah pendaftaran tanah tersebut merupakan aturan yang menjadi dasar dalam terbentuknya Undang Undang Pokok Agraria , dimana pendaftaran tanah di era Pra sejarah, pendaftaran tanah berdasarkan hukum adat dan ini terjadi sebelum zaman penjajahan sebagaimana masih diatur dalam Pasal 22 Undang Undang Pokok Agraria, sedangkan pendaftaran tanah era penjajahan yaitu aturan yang dipakai adalah aturan di Negara penjajah, tapi dalam hal ini terjadi dualisme yaitu untuk penjajah maka dipakai Undang Undang negara penjajah, dan untuk bumi putra dipakai hak-hak adat, pada era kemerdekaan masa itu peraturan-peraturan lahir dan yang melahirkan keputusan Presiden nomor 55 tahun 1955 tentang pembentukan Menteri Agraria juncto Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957 tanggal 1 Juni 1957, Jawatan Pendaftaran Tanah dialihkan didalam Kementerian Agraria dengan tugas:

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan semua tanah di wilayah Indonesia
- b. Pembukuan hak-hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak-hak tersebut

Dan yang berlaku skarang yaitu era Undang Undang Pokok Agraria. Maka pendaftaran tanah merupakan salah satu hak rakyat untuk mempertahankan haknya dalam hal kepemilikan atas sebidang tanah.

## 2.2 Proses Pendaftaran Hak Atas Tanah

Untuk mendaftarkan hak atas tanah kita mendaftarkannya ke Kantor pertanahan dimana letak tanah tersebut. Dalam hal ini

tentu kita harus menyiapkan semua persyaratan yang secara lengkap, dan hal ini yang sering tidak di ketahui oleh masyarakat dan enggan untuk mendaftarkan tanahnya, disamping tidak tau juga karena letak kantor Pertanahan yang jauh. Adapun syarat-syarat yang harus di siapkan oleh masyarakat atau Subjek hukum yang ingin mendaftarkan hak atas tanahnya, yaitu tentang hak Milik.

Pendaftaran tanah dikenal dengan 2 macam bentuk pendaftaran tanah sebagaimana di maksud dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yaitu tentang Pendaftaran tanah untuk pertama kali yuabg berbunyi yaitu:

Ayat (1) pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Ayat (2) pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan di laksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan Menteri

Ayat (3) dalam hal suatu desa /Kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran secara sporadik.

Ayat (4) Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Beda dari kedua pendaftaran tersebut adalah apabila yang berinisiatif untuk mendaftarkannya adalah Pemerintah, dimana

dalam suatu wilayah tertentu, secara serentak semua tanah dibuatkan sertipikatnya, maka hal tersebut disebut pendaftaran secara sistematis atau kalau saat ini dikenal dengan Pendaftaran Tanah Sistematis Langsung (PTSL)

Jika inisiatif untuk mendaftarkan tanah berasal dari pemilik tanah tersebut sedangkan setelah menunggu beberapa waktu tidak ada program pemerintah untuk mensertifikatkan tanah di wilayah tersebut, maka pemilik tanah dapat berinisiatif untuk mengajukan pendaftaran/pensertifikatan tanahnya pada Kantor Pertanahan setempat. Hal inilah yang disebut pendaftaran tanah secara Sporadik.

Kegiatan Pendaftaran Tanah (pasal 14 – 22 Peraturan Pemerintah 24/1997) sendiri terbagi atas:

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran

Pada proses ini, dilakukan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional. Dari Peta dasar inilah dibuatkan peta pendaftaran

2. Penetapan batas bidang-bidang tanah

Agar tidak terjadi sengketa mengenai batas kepemilikan tanah di suatu tempat, antara pemilik dengan pemilik lain yang bersebelahan, setiap diwajibkan untuk dibuatkan batas-batas pemilikan tanah (berupa patok2 dari besi atau kayu). Dalam penetapan batas-batas tersebut, biasanya selalu harus ada kesepakatan mengenai batas-batas tersebut dengan pemilik tanah yang bersebelahan, yang dalam bahasa

hukumnya dikenal dengan istilah *contradictio limitative*

### 3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran

Dari batas-batas tersebut, dilakukan pengukuran untuk diketahui luas pastinya. Apabila terdapat perbedaan luas antara luas tanah yang tertera pada surat girik/surat kepemilikan lainnya dengan hasil pengukuran Kantor Pertanahan, maka pemilik tanah bisa mengambil 2 alternatif:

#### a. Setuju dengan hasil pengukuran kantor pertanahan

Jika setuju, maka pemilik tanah tinggal menanda-tangani pernyataan mengenai luas tanah yang dimilikinya dan yang akan diajukan sebagai dasar pensertifikatan.

#### b. Mengajukan keberatan dan meminta dilakukannya pengukuran ulang tanah-tanah yang berada di sebelah tanah miliknya.

Untuk mencegah terjadinya sengketa mengenai batas-batas tersebut, maka pada waktu dilakukannya pengukuran oleh kantor pertanahan, biasanya pihak kantor pertanahan mewajibkan pemilik tanah (atau kuasanya) hadir dan menyaksikan pengukuran tersebut, dengan dihadiri pula oleh RT/RW atau wakil dari kelurahan setempat.

### 4. Pembuatan daftar tanah

Bidang-bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah

### 5. Pembuatan surat ukur.

Pembuatan Surat Ukur merupakan produk akhir dari kegiatan pengumpulan dan pendaftaran tanah, yang nantinya akan digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan sertifikat tanah.

Syarat-syaratnya untuk mengajukan permohonan pendaftaran secara sporadik yaitu:

1. Surat Permohonan dari pemilik tanah untuk melakukan pensertifikatan tanah miliknya yang cakap hukum.
2. Surat kuasa (apabila pengurusannya dikuasakan kepada orang lain).
3. Identitas diri pemilik tanah (pemohon), yang dilegalisir oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya notaries) dan atau kuasanya,
  - a. untuk perorangan: foto copy KTP dan KK sedangkan untuk
  - b. badan hukum (dalam hal ini Perusahaan Terbatas/Yayasan/Koperasi): anggaran dasar berikut seluruh perubahan-perubahannya dan pengesahannya dari Menteri yang berwenang
4. Bukti hak atas tanah yang dimohonkan, yaitu berupa:
  - a. surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan swapraja yang bersangkutan

- b. sertifikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Penanaman Modal Asing No. 9/1959
  - c. surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya Undang Undang Pokok Agraria, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya.
  - d. Petok pajak bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961
  - e. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10/1961 dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - f. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - g. Akta ikrar wakaf/akta pengganti ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP No. 28/1977 dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - h. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah Daerah, atau
  - i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau
  - j. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang, atau
  - k. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI, dan Pasal VII ketentuan-ketentuan konversi Undang Undang Pokok Agraria, atau
  - l. Surat-surat bukti kepemilikan lainnya yang terbit dan berlaku sebelum diberlakukannya Undang Undang Pokok Agraria (dan dilegalisir oleh Pejabat yang berwenang – dalam hal ini biasanya Lurah setempat), atau
  - m. Bukti lainnya, apa bila tidak ada surat bukti kepemilikan, yaitu berupa: Surat Pernyataan Penguasaan Fisik lebih dari 20 tahun secara terus menerus dan surat keterangan Kepala Desa/Lurah disaksikan oleh 2 orang tetua adat/penduduk setempat
5. Surat Pernyataan telah memasang tanda batas
  6. Fotocopy SPPT PBB tahun berjalan

7. Foto copy SK Ijin Lokasi dan surat keterangan lokasi (apabila pemohon adalah Badan Hukum)
8. Pembuatan peta dasar pendaftaran, Pada proses ini, dilakukan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan titik dasar teknik nasional. Dari Peta dasar inilah dibuatkan peta pendaftaran
9. Penetapan batas bidang-bidang tanah

Berikut ini adalah tahapan pelaksanaan PTSL yang dibagi menjadi beberapa tahapan, yaitu:

1. Penyuluhan: penyuluhan ini akan dijadwalkan terlebih dahulu dan dilaksanakan oleh petugas BPN yang berada di wilayah desa atau kelurahan;
2. Pendataan: setelah dilaksanakan penyuluhan, lalu petugas akan melakukan pendataan kepada masyarakat dengan menanyakan status kepemilikan tanah, cara perolehan tanah tersebut, apakah dari warisan, hibah ataupun jual beli dan juga bukti setor BPHTB dan PPh (kecuali untuk masyarakat yang tidak mampu dibebaskan untuk biaya ini) yang sudah dibayarkan;
3. Pengukuran, setelah melewati proses administrasi dan dikatakan lolos, selanjutnya petugas akan melakukan pengukuran. Pengukuran tersebut meliputi panjang dan lebarnya tanah yang dimiliki, batas tanah yang menjadi pembatas yang telah mendapat persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan, bentuk bidang dan juga luas bidang tanahnya;
4. Sidang Panitia A: Sidang ini beranggotakan 3 orang BPN dan satu orang perwakilan dari desa atau kelurahan. Tujuan dari pengadaan sidang ini adalah untuk meneliti data yuridis, pemeriksaan lapangan, mencatat sanggahan, menarik kesimpulan serta mendapatkan keterangan tambahan;
5. Pengumuman dan Pengesahan: setelah melewati sidang panitia, maka panitia akan mengumumkan hasilnya, lalu petugas akan melakukan pengesahan kurang lebih 14 hari setelah pengumuman itu ditempel di kantor desa atau kantor kelurahan ataupun kantor pertanahan setempat. Apabila dalam jangka waktu 14 hari setelah pengumuman tersebut tidak ada sanggahan, artinya tanah yang didaftarkan aman, bukan tanah sengketa dan dapat dilanjutkan untuk penerbitan sertifikat. Pengumuman tersebut sekurang-kurangnya berisi nama pemilik tanah, luas tanah, letak tanah dan bidang tanah;
6. Penerbitan Sertifikat: tahap terakhir yaitu penerbitan sertifikat oleh kementerian Agraria Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang menjadi bukti otentik seseorang atas kepemilikan tanah miliknya yang dibagikan langsung kepada pemilik tanah.

Adapun biaya untuk program ini dibebankan kepada pemerintah atau dengan kata lain gratis (tidak dipungut biaya). Peserta PTSL hanya dibebankan untuk membayar penyediaan surat tanah untuk tanah yang belum memiliki surat tanah, pembuatan dan



pemasangan tanda batas, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) jika terkena, dan lain-lain seperti materai, fotokopi Letter C ataupun biaya saksi.

Dari uraian tersebut diatas maka bukan hal yang sulit untuk mendaftarkan hak milik atas tanah agar mendapatkan kepastian hukum.

### 2.3 Definisi Hak Tanggungan

Adapun yang di maksud dengan hak tanggungan menurut UU Nomor 4 Tahun 1996 yaitu Pasal 1 angka (1) yang berbunyi hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah 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 utang tertentu, yang memberikan kedudukan kepada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Sedangkan defenisi lain tentang Hak Tanggungan adalah Hak Jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan pada Kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Dalam arti jika Debitur cidera janji, kreditor pemegang Hak tanggungan berhak menjual melalui lelang umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan prundang-undangan yang berlaku, dengan hak mendahulu daripada kreditor lainnya,

kedudukan utama tersebut tentu harus mendahulukan piutang negara seperti pajak.

Dalam hal pembebanan hak tanggungan ada hal-hal yang harus di perhatikan yaitu:

1. Adanya objek Hak tanggungan (Pasal 4 UUHT)
2. Adanya pemberi dan pemegang hak tanggungan (Pasal 8 UUHT)
3. Pemberian hak tanggungan (Pasal 10 sampai dengan Paasal 13 UUHT)
4. Penerbitan sertipikat hak tanggungan (pasal 14-15 UUHT)
5. Peralihan Hak tanggungan (Pasal 16-17 UUHT)
6. Hapus nya Hak Tanggungan (Pasal 18-19 UUHT)
7. Eksekusi Hak tanggungan bila cidera janji atau wanprestasi (Pasal 20-21 UUHT)
8. Pencoretan Hak Tanggungan (Pasal 22 UUHT)

Maka dalah hal ini pasal 4 UUHT telah menetapkan hak atas tanah termasuk hak milik yang dapat di bebankan hak tanggungan.

### 2.4 Definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tentu kita ingin mengetahui bagaimana objek jaminan yang kita miliki yang menjadi jaminan di bank untuk utang tertentu di bebankan hak tanggungan ke kantor pertanahan sehingga sertipikat sebagai bukti kepemilikan hak kita atas tanah memiliki kepastian hukum, maka dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah yang juga merupakan Notarislah yang membuat akta pembebanan

hak tanggungan) yang akan mendaftarkannya ke Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan di mana objek jaminan berada. Dalam hal ini kita dapat melihat Peraturan pemerintah nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

## 2.5 Definisi Ekonomi

Hukum ekonomi terbagi menjadi 2, yaitu:

- a. Hukum ekonomi pembangunan, yaitu seluruh peraturan dan pemikiran hukum mengenai cara-cara peningkatan dan pengembangan kehidupan ekonomi (misal hukum perusahaan dan hukum penanaman modal)
- b. Hukum ekonomi sosial, yaitu seluruh peraturan dan pemikiran hukum mengenai cara-cara pembagian hasil pembangunan ekonomi secara adil dan merata, sesuai dengan hak asasi manusia (misal, hukum perburuhan dan hukum perumahan)

Ekonomi adalah ilmu yang mempelajari perilaku manusia dalam memilih dan menciptakan kemakmuran. Inti masalah ekonomi adalah adanya ketidakseimbangan antara kebutuhan manusia yang tidak terbatas dengan alat pemuas kebutuhan yang jumlahnya terbatas. Permasalahan itu kemudian menyebabkan timbulnya kelangkaan.

Hukum ekonomi adalah suatu hubungan sebab akibat atau pertalian peristiwa ekonomi yang saling berhubungan satu dengan yang lain dalam kehidupan ekonomi sehari-

hari dalam masyarakat. Ekonomi akan selalu berbicara tentang modal untuk mencapai kesejahteraan masyarakat atau orang perorang maupun Badan Hukum.

Kepemilikan tanah juga merupakan investasi atau pun suatu objek yang menjadi kebutuhan Primer karena setiap orang akan selalu berfikir akan memiliki tanah baik untuk tempat tinggal, untuk usaha, atau untuk lahan perkebunan pertanian.

Tentu untuk hal tersebut setiap orang atau basan hukum harus mengerti bagaimana untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah tersebut.

Maka pendaftaran hak atas tanah adalah hal yang harus dilakukan untuk menajmin kepastian hukum dan juga untuk kepentingan agar uang yang dibelikan dlam memperoleh tanah tersebut dapat di ambil dengan cara megagunkan objek tersebut kepada Bank dan di peroleh uang yang berbentuk utang sehingga dapat dijadikan modal, tanah tetap dikuasai dan uang dapat di modalkan untuk kelangsungan hidup termasuk pelunasan cicilan utang.

## 2.6 Hubungan Pendaftaran Hak Atas Tanah Tentang Hak Milik Dari Nilai Ekonomi

Dari uraian tersebut diatas kita akan dapat mengerti dan menjadi memahami bahwa pendaftaran tanah itu sangat lah penting dan memiliki nilai ekonomi.

Karena tanah itu tidak dapat terpisahkan dari Ekonomi, karena setiap orang atau subjek

hukum selalu berkeinginan memiliki tanah tapi tidak mengurangi modal usahanya dan keuntungan tetap tidak berkurang tapi dijadikan untuk tambahan modal usaha sehingga usaha makin meningkat dan kesejahteraan makin terpenuhi.

Untuk mencari modal bagi pelaku ekonomi tidak lah sulit, bila ia memiliki tanah yang terdaftar sebab dapat dijadikan jaminan pada Bank apabila tanah tersebut adalah tanah terdaftar, karena Undang-undang hak tanggungan juncto Undang Undang Pokok Agraria hanya dapat membebaskan hak tanggungan serta memiliki kepastian hukum apabila tanah tersebut adalah tanah terdaftar.

Untuk itu pendaftaran tanah sangatlah penting bagi ssetiap orang atau subjek hukum karena kapanpun diperlukan akan dapat memberikan nilai ekonomis berupa uang dengan menjadikannya jaminan tanah hak milik yang terdaftar bagi masyarakat.

Maka dari itu hendaknya setiap orang atau subjek hukum jangan lagi tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat hak milik

### III. KESIMPULAN DAN SARAN

#### 3.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian dari bab-bab sebelumnya, dapat diambil kesimpulan yaitu:

Pentingnya pendaftaran hak atas tanah bagi setiap orang atau subjek hukum dengan bukti kepemilikan sertifikat hak milik karena memiliki nilai ekonomi yang akan makin

bertambah nilainya dan mempermudah setiap pelaku usaha ekonomi untuk memperoleh modal usahanya dan untuk meningkatkan usahanya, sebab tanah yang terdaftar dapat dijadikan jaminan untuk memperoleh modal usaha di Bank atau pembiayaan lainnya yang di atur dalam perundang-undangan. Dan ketidaktahuan betapa pentingnya pendaftaran hak atas tanah tentang hak milik factor utamanya banyaknya masyarakat yang tidak mengerti pentingnya pendaftaran hak atas tanahnya tersebut dan kurangnya sosialisasi Pemerintah kepada masyarakat atau kerjasama Pemerintah Desa dan kelurahan dengan Dosen Hukum dan Dosen Hukum Ekonomi dengan meminta Dosen yang ada di daerah tersebut melakukan pengabdian di desa dan kelurahannya.

#### 3.2 Saran

Pemerintah harus lebih agresif untuk terjun langsung ke daerah tempat wilayahnya untuk memberikan sosialisasi ke daerah yang menurut pengamatan pemerintah daerah tersebut masih banyak yang belum terdaftar dan juga pemerintah Desa dan kelurahan untuk melakukan MOU (*memorandum of Understanding*) atau permintaan agar Dosen Hukum dan Dosen Ekonomi didaerahnya melakukan pengabdian dan penelitian serta memberikan pemamparan tentang apa saja yang dibutuhkan desa itu agar masyarakatnya mengetahui apa yang dianggap Pemerintah desa dan kelurahan penting terutama sekali tentang pentingnya pendaftaran tanah tentang

hak milik yang bernilai ekonomi dan memiliki jaminan kepastian hukum, jangan justru takut karena akan mengurangi terjadinya jual beli secara dibawah tangan yang diketahui Pemerintah desa dan Kelurahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. BUKU

Adjie, Habib. 2018. *Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*, Cetakan ke -1, CV. Mandar Maju: Bandung

Chandra, S.2005. *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Cetakan Pertama Kali, PT Grasindo: Jakarta

Harsono, Budi. 2009. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Cetakan ke 9: Jakarta

Lubis, Mhd Yamin & Lubis Abd Rahim. 2010. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi*, CV. Mandar Maju: Bandung

Lubis, Mhd Yamin & Lubis Abd Rahim. 2011. *Pencabutan Hak, Pembebasan, Dan Pengadaan Tanah*, CV. Mandar Maju: Bandung

Sutedi, Adrian. 2010. *Hukum Hak Tanggungan*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika: Jakarta

Sutedi, Adrian.2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Cetakan Pertama, Sinar Grafika: Jakarta

### 2. UNDANG-UNDANG

Undang-undang Dasar 1945

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokk-Pokok Agraria

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungann Dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Himpunan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

### 3. INTERNET

<https://irmadevita.com/2019/pendaftaran-tanah-sistematis-lengkap-pts/>

<https://irmadevita.com/2009/pensertifikatan-tanah-secara-sporadik/>

<https://www.maxmanroe.com/vid/bisnis/pengertian-ekonomi.html>