

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Pengertian Pelayanan

Menurut Kotler (2000:42), pelayanan merupakan setiap tindakan atau kegiatan yang dapat ditawarkan oleh satu pihak kepada pihak lain, pada dasarnya tidak berwujud dan tidak mengakibatkan kepemilikan apapun. Menurut Umar (2003:21), pelayanan secara umum adalah rasa menyenangkan yang diberikan kepada orang lain disertai kemudahan-kemudahan dan memenuhi segala kebutuhan mereka.

Pelayanan adalah merupakan suatu tindakan atau perbuatan seseorang atau organisasi untuk memberikan kepuasan kepada pelanggannya atau konsumennya (Kasmir 2005 : 26). Secara umum pelayanan dapat diartikan dengan melakukan kegiatan atau perbuatan yang hasilnya ditujukan untuk kepentingan orang lain, baik perorangan, kelompok atau masyarakat.

Moenir (2002:6) mengemukakan pelayanan timbul karena adanya kewajiban sebagai suatu proses penyelenggaraan kegiatan organisasi, baik organisasi pemerintah maupun organisasi swasta.

Pelayanan adalah kegiatan yang dilakukan oleh seseorang atau sekelompok orang dengan landasan faktor materiil melalui sistem, prosedur dan metode tertentu dalam rangka memenuhi kebutuhan orang lain sesuai haknya.

Menurut Payne (2000:11), pelayanan adalah rasa menyenangkan atau tidak menyenangkan yang oleh penerima pelayanan pada saat memperoleh pelayanan.

Payne juga mengatakan bahwa pelayanan pelanggan mengandung pengertian:

1. Segala kegiatan yang dibutuhkan untuk menerima, memproses, menyampaikan dan memenuhi pesanan pelanggan dan untuk menindak lanjuti setiap kegiatan yang mengandung kekeliruan.
2. Ketepatan waktu dan reliabilitas penyampaian jasa kepada pelanggan sesuai dengan harapan mereka.
3. Serangkaian kegiatan yang meliputi semua bidang bisnis yang terpadu untuk menyampaikan produk-produk dan jasa tersebut sedemikian rupa sehingga dipersepsikan memuaskan oleh pelanggan dan merealisasikan pencapaian tujuan-tujuan perusahaan.
4. Total pesanan yang masuk dan seluruh komunikasi dengan pelanggan.
5. Penyampaian produk kepada pelanggan tepat waktu dan akurat dengan segala tindak lanjut serta tanggapan keterangan yang akurat.

Pelayanan umum muncul karena adanya kepentingan umum. Pelayanan umum bukanlah tujuan, melainkan suatu proses untuk mencapai sasaran tertentu yang telah ditetapkan. Pelayanan berperan sebagai katalisator yang mempercepat proses sesuai dengan apa seharusnya. Proses pemenuhan kebutuhan melalui aktivitas orang lain inilah yang dinamakan pelayanan. Pengertian proses dalam konteks ini terbatas pada kegiatan manajemen dalam rangka pencapaian tujuan organisasi. Jadi pelayanan yang dimaksud adalah pelayan dalam rangkaian organisasi dan manajemen pelayanan umum.

Pelayanan umum berdaya guna adalah pelayanan yang memberi kepuasan kepada konsumen. Tolok ukurannya adalah tidak ada/kurangnya keluhan masyarakat konsumen. Sedangkan pelayanan umum yang berhasil guna misalnya

ditandai dengan tidak adanya calo-calo dalam pemberian pelayanan oleh perusahaan. Untuk meningkatkan pelayanan umum berdayaguna dan berhasilguna paling tidak pemberi layanan harus selalu berupaya memperbaiki hal-hal yang erat kaitannya dengan kegiatan pemberian pelayanan tersebut antara lain memperbaiki sistemnya, dan terbuka terhadap masyarakat.

Selain pelayanan umum berhasilguna dan berdayaguna dikenal pula pelayanan berkualitas. Yang dimaksud dengan pelayanan berkualitas adalah layanan yang cepat, menyenangkan, tidak mengandung kesalahan, mengikuti proses dan prosedur yang telah ditetapkan lebih dahulu. Untuk mencapai pelayanan umum yang berhasilguna, berdayaguna dan berkualitas, maka perlu diterapkan prinsip-prinsip pelayanan sebagai berikut:

1. Proses dan prosedur harus ditetapkan lebih awal.
2. Semua pihak harus mengetahui dan memahami proses dan prosedur.
3. Disiplin bagi pelaksana untuk mentaati proses dan prosedur.
4. Perlu peninjauan proses dan prosedur oleh pimpinan, sewaktu-waktu dapat dirubah apabila perlu.
5. Perlu penciptaan iklim yang kondusif bagi pengembangan budaya organisasi untuk penciptaan kualitas layanan.
6. Kualitas berarti memenuhi keinginan, kebutuhan dan selera konsumen.
7. Setiap orang dalam organisasi merupakan partner dengan orang lainnya.

Menurut Moenir (2002: 41) sebagai pihak yang ingin memperoleh pelayanan yang baik dan memuaskan, maka perwujudan pelayanan yang memuaskan adalah:

1. Adanya kemudahan dalam pengurusan kepentingan dengan pelayanan yang cepat dalam arti tanpa hambatan yang kadang kala di buat- buat.
2. Memperoleh pelayanan secara wajar.
3. Mendapatkan perlakuan yang sama dalam pelayanan terhadap kepentingan yang sama, tertib dan tidak pandang bulu.
4. Pelayanan yang jujur dan terus terang. Artinya apabila ada hambatan karena suatu masalah yang yang tidak dapat dielakkan hendaknya diberitahukan, sehingga seseorang tidak menunggu sesuatu yang tidak menentu.

Menurut Kasmir (2005 : 31) pelayanan yang baik adalah kemampuan perusahaan dalam memberikan pelayanan yang dapat memberikan kepuasan kepada pelanggan dengan standart yang telah ditetapkan. Kemampuan tersebut ditunjukkan oleh sumber daya manusia dan sarana serta prasarana yang dimiliki. Untuk mencapai kecepatan pelayanan dan ketetapan pelayanan yang diberikan, pelayanan yang baik juga perlu didukung oleh ketersediaan dan kelengkapan produk yang dibutuhkan pelanggan. Dalam praktiknya, pelayanan yang baik memiliki ciri-ciri tersendiri dan hampir semua perusahaan menggunakan kriteria yang sama untuk membentuk ciri-ciri pelayanan yang baik tersebut.

Ada dua faktor pendukung yang secara langsung mempengaruhi mutu pelayanana yang diberikan oleh perusahaan yaitu : pertama adalah faktor manusia yang memberikan pelayanan tersebut. Manusia yang melayani pelanggan harus memiliki kemampuan melayani pelanggan secara tepat dan cepat. Selain itu, mereka harus memiliki kemampuan berkomunikasi, sopan santun, ramah, dan bertanggung jawab penuh terhadap pelanggannya. Kedua, pelayanan yang baik

harus diikuti oleh tersedianya sarana dan prasarana yang mendukung kecepatan, dan kecuratan pekerjaan.

2.2. Kualitas dan Ciri- ciri Pelayanan yang Baik

Kualitas pelayanan dapat didefinisikan sebagai seberapa jauh perbedaan antara kenyataan dan harapan para pelanggan atas layanan yang mereka terima. Kualitas pelayanan dapat diketahui dengan cara membandingkan persepsi para pelanggan atas layanan yang benar-benar mereka terima.

Menurut Lewis & Booms *dalam* Tjiptono & Chandra (2005:43), kualitas pelayanan sebagai ukuran seberapa baik tingkat layanan yang diberikan mampu sesuai dengan harapan pelanggan. Sedangkan menurut Tjiptono (2001:72), kualitas pelayanan adalah tingkat keunggulan yang diharapkan dan pengendalian atas tingkat keunggulan tersebut untuk memenuhi keinginan pelanggan.

Berdasarkan pendapat di atas dapat disimpulkan bahwa ada faktor utama yang mempengaruhi kualitas pelayanan yaitu: Jasa yang diharapkan dan jasa yang dirasakan/dipersepsikan. Apabila jasa yang dirasakan sesuai dengan jasa yang diharapkan, maka kualitas pelayanan tersebut akan dipersepsikan baik atau positif. Jika jasa yang dipersepsikan melebihi jasa yang diharapkan, maka kualitas jasa dipersepsikan sebagai kualitas ideal. Demikian juga sebaliknya apabila jasa yang dipersepsikan lebih jelek dibandingkan dengan jasa yang diharapkan maka kualitas jasa dipersepsikan negatif atau buruk. Maka baik tidaknya kualitas pelayanan tergantung pada kemampuan penyedia jasa dalam memenuhi harapan pelanggannya secara konsisten.

Untuk mempermudah penilaian dan pengukuran kualitas pelayanan dikembangkan suatu alat ukur kualitas layanan yang disebut SERVQUAL (*service Quality*). SERVQUAL ini merupakan skala multi item yang dapat digunakan untuk mengukur persepsi pelanggan atas kualitas layanan yang meliputi lima dimensi (Zeithami, 2004:65), yaitu:

1. *Tangibles* (bukti langsung), yaitu kemampuan suatu perusahaan dalam menunjukkan eksistensinya kepada pihak eksternal. Penampilan dan kemampuan sarana dan prasarana fisik perusahaan dan keadaan lingkungan sekitarnya adalah bukti nyata dari pelayanan yang diberikan perusahaan.
2. *Reliability* (kehandalan) yaitu kemampuan untuk memberikan pelayanan yang dijanjikan dengan segera, akurat dan memuaskan. Kinerja harus sesuai dengan harapan pelanggan yang berarti ketetapan waktu, pelayanan yang sama untuk semua pelanggan tanpa kesalahan, sikap simpatik dan akurasi yang tinggi.
3. *Responsiveness* (daya tanggap) yaitu kemampuan maskapai penerbangan untuk membantu dan memberikan pelayanan yang cepat (*responsif*) dan tepat kepada para pelanggan dengan penyampaian informasi yang jelas. Membiarkan pelanggan menunggu tanpa adanya suatu alasan yang jelas menyebabkan persepsi yang negatif dalam kualitas pelayanan.
4. *Assurance* (jaminan), adanya kepastian yaitu pengetahuan, kesopanan santunan dan kemampuan para pegawai perusahaan untuk menumbuhkan rasa percaya para pelanggan kepada pelayanan perusahaan yang memiliki beberapa komponen antara lain:

- a. *Communication* (komunikasi), yaitu secara terus menerus memberikan informasi kepada pelanggan dalam bahasa dan penggunaan kata yang jelas sehingga para pelanggan dapat dengan mudah mengerti di samping itu perusahaan hendaknya dapat secara cepat dan tanggap dalam menyikapi keluhan dan komplain yang dilakukan oleh pelanggan.
 - b. *Credibility* (kredibilitas), perlunya jaminan atas suatu kepercayaan yang diberikan kepada pelanggan, *believability* atau sifat kejujuran. Menanamkan kepercayaan, memberikan kredibilitas yang baik bagi perusahaan pada masa yang akan datang.
 - c. *Security* (keamanan), adanya suatu kepercayaan yang tinggi dari pelanggan akan pelayanan yang diterima. Tentunya pelayanan yang diberikan memberikan suatu jaminan kepercayaan yang maksimal.
 - d. *Competence* (kompetensi) yaitu ketrampilan yang dimiliki dan dibutuhkan agar dalam memberikan pelayanan kepada pelanggan dapat dilaksanakan dengan optimal.
 - e. *Courtesy* (sopan santun), dalam pelayanan adanya suatu nilai moral yang dimiliki oleh perusahaan dalam memberikan pelayanan kepada pelanggan. Jaminan akan kesopan santunan yang ditawarkan kepada pelanggan sesuai dengan kondisi dan situasi yang ada.
5. *Empathy* (empati), yaitu memberikan perhatian yang tulus dan bersifat individu atau pribadi yang diberikan kepada para pelanggan dengan berupaya memahami keinginan konsumen. Dimana suatu perusahaan diharapkan memiliki pengertian dan pengetahuan tentang pelanggan, memahami kebutuhan pelanggan

secara spesifik, serta memiliki waktu pengoperasian yang nyaman bagi pelanggan.

Menurut Kashmir (2005 : 33-39) Dalam praktiknya, pelayanan yang baik memiliki ciri-ciri tersendiri dan hampir semua perusahaan menggunakan kriteria yang sama untuk membentuk ciri-ciri pelayanan yang baik tersebut. Adapun ciri-ciri pelayanan yang baik adalah sebagai berikut :

1. Tersedianya karyawan yang baik.

Kenyamanan pelanggan sangat tergantung dari karyawan yang melayaninya, oleh karena itu karyawan harus ramah, sopan dan menarik. Disamping itu, karyawan harus cepat tanggap, pandai bicara menyenangkan, mampu memikat dan mengambil hati pelanggan sehingga pelanggan semakin tertarik. Oleh karena itu, sebelum melayani pelanggan karyawan harus melalui pendidikan dan latihan khusus serta kualitas karyawan juga harus sesuai dengan standar perusahaan.

2. Tersedianya sarana dan prasarana yang baik.

Salah satu hal yang penting diperhatikan dalam melayani pelanggan selain kualitas dan kuantitas sumber daya manusia adalah sarana dan prasarana yang dimiliki perusahaan. Fasilitas yang dimiliki seperti ruang tunggu harus dilengkapi berbagai fasilitas yang mampu membuat pelanggan merasa nyaman atau betah dalam ruangan tersebut. Karena kelengkapan dan kenyamanan sarana dan prasarana ini akan membuat pelanggan merasa betah untuk berurusan dengan perusahaan.

3. Bertanggung jawab kepada setiap pelanggan sejak awal sampai selesai.

Bertanggung jawab kepada pelanggan sejak awal hingga selesai artinya dalam menjalankan kegiatan pelayanan karyawan harus mampu melayani dari awal sampai tuntas atau selesai. Pelanggan akan merasa puas jika pelanggan bertanggung jawab terhadap pelayanan yang diinginkannya. Resiko apabila ada pelanggan yang dilayani tidak secara tuntas akan menjadi preseden yang buruk bagi perusahaan. Pelanggan yang tidak puas akan selalu membicarakan hal-hal yang negatif tentang perusahaan.

4. Mampu melayani secara cepat dan tepat.

Mampu melayani secara cepat dan tepat artinya dalam melayani pelanggan diharapkan harus melakukannya sesuai prosedur. Layanan yang diberikan sesuai jadwal untuk pekerjaan tertentu dan jangan membuat kesalahan dalam arti pelayanan yang diberikan sesuai dengan standar perusahaan dan keinginan pelanggan. Melayani secara cepat artinya melayani dalam batasan waktu yang normal. Pelayanan untuk setiap transaksi sudah memiliki standar waktu. Proses pekerjaan harus sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Proses yang terlalu lama dan berbelit-belit akan membuat pelanggan menjadi tidak betah dan malas untuk menjalin kerjasama dan berhubungan kembali. Maksud ketepatan dalam hal ini adalah berusaha meminimalisir kesalahan dalam hal pembicaraan maupaun pekerjaan, karena kesalahan akan membuat pelanggan kesal yang menimbulkan anggapan perusahaan tidak profesional.

5. Mampu berkomunikasi dengan baik.

Mampu berkomunikasi artinya pemberi layanan harus mampu berbicara

kepada setiap pelanggan, serta dengan cepat memahami keinginan pelanggan. Komunikasi harus dapat membuat pelanggan senang sehingga jika pelanggan memiliki masalah, pelanggan tidak segan-segan mengemukakannya kepada pemberi layanan.

6. Memberikan jaminan kerahasiaan setiap transaksi.

Memberikan jaminan kerahasiaan setiap transaksi artinya pemberi layanan harus menjaga kerahasiaan pelanggan terutama yang berkaitan dengan keuangan dan pribadi pelanggan. Pada dasarnya, menjaga rahasia pelanggan sama artinya dengan menjaga rahasia perusahaan. Oleh karena itu, pemberi layanan harus mampu menjaga rahasia pelanggan terhadap siapapun, karena menjaga rahasia nasabah merupakan ukuran kepercayaan pelanggan kepada perusahaan.

7. Memiliki kemampuan dan pengetahuan yang baik.

Pemberi layanan harus dididik khusus mengenai kemampuannya dan pengetahuannya untuk menghadapi pelanggan atau kemampuan dalam berkerja. Kemampuan dalam bekerja akan mampu mempercepat proses pekerjaan sesuai dengan waktu yang diinginkan.

Demikian pula dengan ketepatan dan keakuratan pekerjaan juga terjamin. Dalam hal ini kualitas manusia tersebut perlu dididik sesuai dengan bidang pengetahuannya. Risiko dari ketidakmampuan dalam melayani pelanggan akan berakibat fatal yaitu keterlambatan dan ketidaktepatan pekerjaan sehingga membuat kesalahan dan tidak mampu melayani pelanggan.

8. Berusaha memahami kebutuhan pelanggan.

Berusaha memahami kebutuhan pelanggan artinya pemberi layanan harus cepat tanggap terhadap apa yang diinginkan oleh pelanggan. Petugas pemberi layanan harus lebih dulu berusaha untuk mengerti kemauan pelanggan dengan cara mendengar penjelasan, keluhan atau kebutuhan pelanggan secara baik agar pelayanan terhadap keluhan atau keinginan yang diharapkan pelanggan tidak salah.

9. Mampu memberikan kepercayaan kepada pelanggan.

Kepercayaan merupakan ujung tombak perusahaan untuk menjalankan aktivitasnya. Sekali pelayanan yang diberikan dapat memuaskan pelanggan, maka akan menimbulkan kepercayaan. Dengan demikian calon pelanggan mau menjadi pelanggan perusahaan yang bersangkutan karena telah memiliki kepercayaan terhadap produk atau jasa yang dihasilkan oleh perusahaan.

Dengan demikian apabila suatu perusahaan telah menerapkan pelayanan sesuai ciri tersebut dimungkinkan akan memiliki pelayanan yang selama ini di dambakan oleh pelanggan. Pada akhirnya kepuasan pelanggan akan terpenuhi dengan pelayanan yang diberikan oleh perusahaan tersebut. Dalam hal ini pelayanan yang berkualitas akan dapat memahami kebutuhan dan tuntutan pelanggan serta mampu memuaskan para pelanggan sehingga berdampak positif pada kelayakan nasabah pengguna layanan jasa. Karena faktor kepuasan pelanggan menjadi sebab keunggulan daya saing perusahaan yang pada gilirannya akan menjadi akibat optimalisasi keuntungan atau kesejahteraan pemilik atau pemegang sahamnya.

2.3. Pengertian Tanah

Menarik pengertian hak atas tanah maka kita akan berkisar dari ketentuan Undang-Undang No. 5 tahun 1960, hanya saja secara rinci pada ketentuan perundang-undangan tersebut tidak disebutkan pengertian tentang tanah.

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 pada pasal 1 hanya menyebutkan tentang Bumi, air dan ruang angkasa adalah merupakan satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan yang juga diketahui sebagai suatu konsep pemahaman akan pengertian Wawasan Nusantara.

Perihal diberinya pengertian atas tanah dalam pembahasan tulisan ilmiah ini adalah penting dikarenakan dasar utama atau sebagai objek tulisan ini adalah tanah yang dihubungkan dengan perlakuan administrasi di atasnya yaitu perilaku dalam memberikan sertifikat.

Oleh salah satu sarjana di bidang pertanahan yaitu Parlindungan, (1998:68) mengatakan bahwa tanah mempunyai arti "Permukaan bumi".

Pengertian yang demikian dapat dilihat sangat dekat dengan apa yang dimaksudkan oleh penulis dalam pembahasan ini karena dengan menyebutkan permukaan bumi tersebut maka di atasnya tercakup air dan daratan dan sekaligus ruang angkasa dan juga apa yang ada di dalam tanah tersebut. Hal ini diuraikan karena tanah sebagai objek diberikan sertifikat di atasnya tidak saja terbatas atas pengertian tanah yang sebenarnya tetapi juga mencakup air yang dapat dilihat dari kolam-kolam yang dimiliki seseorang ruang di atasnya dan apa yang menjadi isi tanah tersebut adalah dimiliki oleh orang yang memiliki hak atas tanah yang berada di atas permukaan bumi tersebut.

Pengertian yang diberikan oleh A.P. Parlindungan, di atas juga sesuai dengan pengertian yang diberikan oleh Ali (2006:490), yaitu: "Tanah adalah bumi, dalam arti permukaan bumi, atau lapisan bumi, yang di atas sekali, daratan, air, dan tempat kelahiran serta lain sebagainya".

Dengan uraian di atas maka dapatlah dimengerti perihal pengertian akan tanah ini yaitu bumi dalam arti permukaan bumi.

2.4. Manfaat dan Arti Pendaftaran Tanah

Dengan adanya ketentuan Pasal 19 (ayat 2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pendaftaran tanah merupakan suatu keharusan, dimaksudkan adalah untuk mendapatkan kepastian mengenai orang atau badan hukum yang berhak atas sebidang tanah serta mendapatkan kepastian tentang letak, batas-batas maupun panjang dan lebar tanah hak yang dimiliki.

Dengan tercapainya maksud pendaftaran tanah ini maka akan tercapai pula tujuan Pendaftaran Tanah yaitu mendapatkan data penggunaan tanah untuk jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas sebidang tanah.

Di dalam Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 dalam pasal 3-nya ditentukan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan 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 dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Adapun manfaat pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana yang sudah dijelaskan di atas adalah demi untuk menciptakan adanya kepastian hukum bagi si pemegang hak. Dengan didaftarkannya peralihan hak tersebut maka kepada si pemegang hak semula dan si pemegang hak baru telah dijamin kepastiannya, walaupun kepastian tersebut belum bersifat sempurna, tetapi setidaknya dengan pendaftaran dimaksud merupakan bukti mutlak tentang kepemilikan hak tersebut.

Sedangkan arti pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah, meliputi 2 (dua) macam pengertian :

1. Pendaftaran itu merupakan syarat mutlak bagi peralihan hak.

Perpindahan atau beralihnya suatu hak atas tanah baru terjadi setelah hak atas tanah tersebut didaftarkan dalam daftar-daftar umum atas nama si pemilik yang kemudian (pihak kedua) memperoleh hak itu. Selama hak atas tanah yang dialihkan masih terdaftar atas nama si pengalih (pemilik semula), maka hak atas tanah itu belum beralih kepada pihak kedua yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut.

2. Pendaftaran itu merupakan syarat untuk berlakunya peralihan hak bagi pihak kedua, maka meskipun peralihan suatu hak dari pihak pertama kepada pihak kedua. Sedangkan bagi pihak kedua baru menjadi hak sah jika hak itu

didaftarkan atas nama pihak kedua. Selama pendaftaran tersebut belum dilaksanakan, maka bagi pihak kedua hak itu masih merupakan hak yang sah menurut hukum dari pihak pertama.

Kedua point tersebut di atas selaras dengan apa yang dikonstantir oleh Pasal 23, 32 dan 38 UUPA bahwa hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan, demikian juga setiap peralihannya, harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai sah peralihan hak itu. Ini berarti bahwa dengan dilakukannya pencatatan peralihan hak itu dalam buku tanah dan sertifikatnya, maka pembeli (pihak kedua) memperoleh alat pembuktian yaitu benar bahwa hak atas tanah yang dibelinya itu beralih secara sah kepadanya, alat pembuktian mana juga berlaku ketentuannya terhadap bekas pemilik (si penjual).

Demikian juga terhadap pihak ketiga, dalam hubungannya dengan pihak penjual maka akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT sudah merupakan petunjuk dan bukti bahwa hak atas tanah telah beralih kepadanya, dan sejak dilakukannya jual beli itu dialah pemilik baru tanah yang bersangkutan. Akan tetapi bukti tersebut belum berlaku bagi pihak ketiga, karena masih diketahui oleh pihak ketiga nama yang tercantum pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan.

Demikianlah sejak dilakukannya jual beli, pembeli sudah dapat menjadi pemilik namun kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna setelah dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya itu oleh Kepala Kantor Pertanahan. (Harsono, 2007: 178).

Selanjutnya secara jelas telah pula dinyatakan: Sertifikat sebagai bukti yang kuat, karena dalam sertifikat ditulis mengenai jenis hak pemegang hak serta peristiwa hukum yang penting sehubungan dengan tanah tertentu, dan karena semuanya itu diisi oleh pejabat yang berwenang (Kepala Kantor Pendaftaran Tanah) maka apa yang dibaca dalam sertifikat harus dianggap benar. (Harsono, 2007: 189).

2.5. Hak-Hak Atas Tanah

Sebelum masuk pada pembahasan berikut ini maka terlebih dahulu diuraikan tentang pengertian hak atas tanah.

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang sangat penting, oleh karena sebagian besar kehidupan manusia adalah bergantung kepada tanah. Tanah sebagai suatu benda yang bersifat permanen dan dapat dicadangkan untuk kehidupan dimasa yang akan datang, sebab tanah merupakan tempat bermukim bagi umat manusia, di samping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah seperti petani, tanah juga dipergunakan sebagai tempat persemayaman terakhir bagi orang yang meninggal dunia.

Mengingat kebutuhan akan tanah yang semakin meningkat disebabkan pertambahan penduduk dan kemajuan teknologi yang selalu membutuhkan tanah maka diperlukan suatu pengaturan tentang penguasaan dan penggunaan tanah, yang dengan singkat disebut Hukum Tanah.

Hukum Tanah di Indonesia saat ini adalah berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan

Dasar Pokok-Pokok Agraria. Undang-undang ini tidak hanya mengatur tanah saja akan tetapi termasuk di dalamnya bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya.

Dengan demikian, maka Hukum agraria tersebut memberikan pengertian bumi, air dan ruang angkasa sebagai berikut : " Bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air, air termasuk baik perairan pedalaman maupun laut wilayah Indonesia, ruang angkasa, ialah ruang di atas bumi dan air". (Saleh, 2002:10).

Dari uraian tersebut nampak bahwa Hukum Agraria meliputi Hukum Tanah atau Hukum Tanah termasuk sebagian dari Hukum agraria. Berdasarkan hak menguasai dari Negara, seperti yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 dinyatakan bahwa bumi dan air dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat. Hal ini menunjukkan bahwa Pemerintah memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang atau kepada suatu badan hukum.

Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Tanah adalah permukaan bumi, maka hak atas tanah itu adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir ini diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu undang-undang-undang tentang ketentuan pokok pertambangan. (Saleh, 2002:15).

Setelah hak atas tanah diberikan kepada seseorang maupun kepada suatu badan hukum, maka terjadilah suatu hubungan hukum antara pemilik tanah atau terhadap yang berhak atas tanah.

Dengan adanya hubungan hukum ini, maka yang mempunyai hak dapat melakukan perbuatan hukum terhadap tanahnya seperti mengadakan jual-beli, tukar-menukar, sewa-menyewa, hibah dan lain sebagainya.

Menurut Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 bahwa yang dapat mempunyai hak atas tanah secara penuh adalah warga negara Indonesia baik laki-laki maupun perempuan yang bertujuan untuk mendapatkan manfaat dan hasilnya untuk dirinya sendiri maupun untuk keluarganya.

Berdasarkan uraian di atas, maka seseorang atau Badan Hukum yang mempunyai suatu hak, oleh Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 dibebani kewajiban untuk mengerjakan atau mengusahakan sendiri secara aktif serta wajib pula memelihara termasuk untuk menambah kesuburan tanahnya dan mencegah kerusakan tanah tersebut.

Untuk menjaga keamanan dan kepastian hukum hak atas tanah, maka setiap orang yang memperoleh dan memiliki hak hendaknya mengusahakannya agar dapat memiliki sertifikat hak atas tanah. Dengan demikian si pemiliksertifikat hak atas tanah tersebut, akan lebih merasa aman dan tenang untuk mempergunakan haknya.

Membicarakan hak-hak tanah ini maka kita harus meninjaunya dari berbagai sudut hukum yang hidup di Indonesia, baik itu hukum adat, Perdata dan Agraria.

2.5.1. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Adat

Dalam hukum adat semua hak atas tanah yang bersifat pribadi berasal dari hak ulayat sebagai hak bersama dari masyarakat hukum adat. Oleh karena itu,

semua hak atas tanah yang bersifat pribadi harus mempunyai fungsi sosial.
(Sitorus, 2006:51)

Hak-hak atas tanah menurut hukum adat ini di Indonesia dapat kita lihat seperti : Hak pertuanan dari persekutuan desa.

Hak pertuanan ini, yang dinamakan hak ulayat tidak melekat pada perseorangan (individu), melainkan pada suatu persekutuan seperti desa di Jawa. Hak ini oleh Van Vollenhoven disebut *beschikkingsrecht*. (Prodjodikoro, 2000:26).

Hak ulayat ini berlaku ke luar dan ke dalam. Berlaku ke luar maksudnya warga luar masih ada kemungkinan untuk dapat mengenyam/menggarap tanah ulayat tersebut dengan izin persekutuan serta telah membayar uang pemasukan (mesi) dalam bahasa Jawa. Memang pada prinsipnya warga luar tidak boleh mengenyam/menggarap tanah ulayat itu, kecuali dengan cara yang baru disebut di atas.

Sedangkan berlaku ke dalam, persekutuan sebagai suatu keseluruhan yang berarti semua warga persekutuan bersamaan sebagai kesatuan, hak ulayat dimaksud memetik hasil dari pada tanah beserta segala tumbuh-tumbuhan dan binatang liar yang hidup di atasnya.

Yang menjadi objek hak ulayat ini adalah:

- a. Tanah (daratan).
- b. Air (perairan seperti misalnya kali, danau, pantai beserta perairannya).
- c. Tumbuh-tumbuhan yang hidup secara luar (pohon, buah-buahan, pohon-pohon kayu pertukangan atau kayu bakar dan sebagainya).
- d. Binatang yang hidup liar. (Wignyodipuro, 2003:239).

Hak-hak yang dapat diperoleh seseorang warga dari satu persekutuan hukum di dalam lingkungan tanah ulayatnya adalah :

a. Hak menebang kayu.

Setiap penduduk (warga) dapat menebang kayu di hutan-hutan dengan tidak meminta izin dan atau memberitahukan kepada yang berwajib, kayu mana akan dipergunakannya untuk kayu api atau perumahan.

b. Hak memungut hasil hutan.

Hasil hutan, seperti rotan, damar dan lain-lain dapat diperoleh oleh setiap warga dengan cara dan syarat, sebagaimana pada hak menebang kayu.

c. Hak mengembalakan ternak.

Setiap warga berhak melepaskan ternaknya, tidak saja di atas tanah mentah, tetapi juga di atas tanah-tanah yang telah diusahakan, umpamanya sawah, tetapi pada waktu sawah itu tidak ditanami atau pada waktu kosong. Apabila pemilik tidak mengizinkannya, maka dia harus membuat pagar di sekeliling sawah tersebut.

d. Hak memburu.

Dengan tidak memerlukan izin dan juga tidak harus membayar ganti kerugian, setiap warga dapat berburu dalam lingkungan tanah ulayat dari suatu persekutuan hukum.

Hak-hak tersebut di atas sebenarnya belum/bukan hak atas tanah, tetapi hak yang dapat diperoleh atas binatang-binatang dan tanam-tanaman, yang hidup dan tumbuh liar di atas tanah ulayat. Jadi dalam hal ini untuk lebih jelas mengenai hak atas tanah yang dapat diperoleh seorang warga dari persekutuan hukum di

dalam lingkungan tanah ulayat adalah dimulai dengan :

Hak-Hak Perorangan atas tanah :

a. Hak membuka tanah.

Untuk memperoleh hak ini pada umumnya diperlukan izin karena tanpa izin dari yang berwajib perbuatan itu melanggar hukum dan pekerjaan yang telah dimulai harus dihentikan. Pemberian izin biasanya hanya dengan lisan saja.

b. Hak memungut hasil.

Hak memungut hasil, satu hak perseorangan atas tanah. Hak ini mempunyai sifat sementara, dengan perkataan lain hanya dapat diperoleh untuk satu tahun panen.

Apabila di atas tanah ini terdapat pohon kelapa (atau lontar Bali) yang memperoleh hak memungut hasil tidak dapat memungut hasil dari pohon ini, karena dalam hukum adat hak atas pohon dipisahkan dari hak atas tanah, yang mempunyai hak atas pohon ialah yang menanamnya dan hak ini dapat sedemikian kuatnya sehingga menimbulkan hak atas tanah, di atas mana pohon itu ditanam. Jadi apabila sebidang tanah ditanami rapat dengan tanaman keras, pohon kelapa atau rambung umpamanya, maka hak atas pohon-pohon rambung/kelapa ini menimbulkan hak atas tanahnya, karena tanaman keras adalah satu tanda bekas dari pembukaan, yang masih memberi hasil.

c. Hak Wenang Pilih.

Hak ini ialah hak pertama terhadap tanah, hak seseorang warga untuk didahulukan dari yang lain mengusahakan, menguasai tanah. Haknya ini tidak dapat dipertahankan apabila dilewatkan dengan begitu saja waktu untuk

menanam, karena seseorang warga yang lain dapat menuntut supaya tanah tersebut diusahakan terus atau diberikan kepada yang menuntut untuk diusahakannya.

d. Hak belengket atau hak wenang beli.

Hak seseorang untuk didahulukan dari orang lain mendapat kesempatan membeli tanah pertanian/perumahan dan empang dengan harga yang sama disebut hak belengket/hak wenang beli.

Hak ini diberikan kepada :

- 1) Sanak saudara untuk didahulukan dari yang bukan sanak saudara.
- 2) Teman sesama warga persekutuan dengan menyisihkan orang asing,
- 3) Pemilik tanah/empang yang berbatasan untuk diutamakan dari orang lain.

Jika yang tersebut di atas ini tidak ada yang berminat, barulah diberikan kepada orang lain untuk membelinya.

e. Hak milik.

Dengan meninggalkan cara mengusahakan tanah hanya untuk satu tahun panen saja (*wissel bouw*), sebagaimana pada hak memungut hasil, maka terjadilah pengusahaan tanah yang lebih kekal oleh seseorang warga atas tanah yang dapat disebut sebagai hak miliknya, jadi hak milik timbul apabila sebidang tanah diusahakan terus-menerus dan/atau ditanami dengan tanaman keras seluruhnya.

Menurut hukum adat, hak milik merupakan hak perseorangan atas tanah dan merupakan hak yang paling pokok. Sekalipun hak ini merupakan hak yang paling pokok, namun hak ini masih dapat dibatalkan apabila :

- 1) Tidak diusahakan terus, sehingga hapus lenyap segala bekas-bekas tanda-tanda usaha manusia, kembali menjadi belukar dengan melewati satu tingkatan dari cara menyatakan hak atas tanah.
- 2) Tidak ada lagi yang berhak atasnya, umpamanya apabila pemilik pergi meninggalkan daerah persekutuan hukum.
- 3) Tidak dipenuhi kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh persekutuan hukum.

f. Hak atas tanah perumahan.

Hak ini adalah hak setiap orang yang telah berumah tangga (kawin) atas sebidang tanah untuk perumahan, biasanya ini telah ditentukan pada suatu tempat tertentu. Dalam hal ini yang membutuhkannya harus meminta izin kepada Kepala Persekutuan. Sesudah itu harus membebaskan tanah dari segala beban, umpamanya membayar ganti kerugian untuk tanam-tanaman keras kepada pemiliknya.

g. Hak Atas Tanah Jabatan.

Selama dalam masa jabatannya seorang warga diberikan sebidang tanah, yaitu tanah jabatan. Dari tanah ini ia berhak dan dapat menarik keuntungan. Hak yang diterangkan di atas ini ialah hak yang diperoleh dengan mengadakan satu tindakan, perbuatan yang tegas, mengadakan ikatan dengan tanah, yang di dalam aslinya dikuasai penuh oleh hak ulayat dari satu persekutuan hukum.

Transaksi tanah yang dilakukan berdasarkan hak atas tanah :

a. Gadai

Penyerahan tanah dengan perjanjian bahwa pemilik dapat memperoleh

tanahnya kembali apabila uang yang dipinjam dalam jumlah yang serupa dikembalikan. Yang menerima gadai dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut bagaikan seorang pemilik, terkecuali menjual lepas, dan apabila pada suatu waktu juga memerlukan uang, maka tanah ini dapat digadaikannya lagi.

b. Jual lepas.

Menjual tanah kepada orang lain, dimana si pembeli menyerahkan sejumlah uang kepada si pemilik tanah/penjual, sedangkan si pemilik menyerahkan haknya atas tanah yang dibeli.

c. Jual tahunan.

Penyerahan tanah dengan perjanjian, bahwa sesudah habis waktu yang ditentukan, yaitu sesudah beberapa tahun panen, tanah dimaksud kembali kepada pemilik tanpa ada sesuatu perbuatan hukum. Selama diserahkan maka yang memberikan uang dapat menarik keuntungan dari tanah tersebut yaitu memungut hasil.

Transaksi-transaksi yang dilakukan dan memiliki hubungan dengan tanah:

a. Membela Tanah (Bola Pinang).

Pemilik tanah yang tidak berkesempatan untuk mengerjakan sendiri tanahnya itu menyerahkan kepada orang lain untuk diusahakannya, dengan ketentuan bahwa hasil dari tanah tersebut dalam jumlah yang telah ditentukan terlebih dahulu harus diserahkan kepada pemilik tanah, sedangkan sebagian lagi menjadi bagian dari orang yang mengerjakan tanah tersebut.

b. Hak sewa.

Apabila seseorang menempati atau mengusahakan tanah orang lain dengan pembayaran sejumlah uang kepada pemiliknya dan dalam tempo yang diperjanjikan terlebih dahulu. Perjanjian sewa ini dapat diputuskan bila masa waktu yang ditentukan sudah habis.

c. Hak Jaminan.

Hak jaminan ialah memberikan tanah sebagai jaminan atas uang yang dipinjam, hal mana harus diperbuat di muka yang berwajib. Hal ini tidak sama dengan gadai karena gadai tanahnya dikuasai oleh pembeli gadai sedangkan pada jaminan ini bendanya tetap dikuasai oleh pemiliknya, dan ia dituntut harus melunasi hutangnya pada waktu yang telah ditentukan, bila ia tidak dapat melunasi hutangnya maka benda (tanah) jaminan dapat dirubah misalnya hak gadai ataupun jual lepas untuk pelunasannya.

d. Hak menumpang

Hak ini diperoleh seseorang untuk mendiami rumah yang ada di atas tanah orang lain, yang mana hak ini diperolehnya atas kemurahan hati dari si pemilik tanah/rumah. Jadi dalam hal ini si penumpang tidak perlu membayar sewa, tetapi yang menumpang harus memberikan bantuan sepenuhnya kepada si pemilik tanah.

Hak perseorangan :

a. Hak Pakai

Apabila seseorang warga persekutuan meninggalkan daerah tempat tinggalnya buat sementara, maka ia dapat memberikan kepada sanak saudaranya ataupun

teman sekampung untuk mengusahakan dan menjaga tanahnya selama ia bepergian. Hak yang memperoleh izin untuk mengusahakan tanah tersebut disebut hak pakai.

b. Grant Sultan.

Grant Sultan adalah suatu hak yang diberikan oleh Sultan kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja/kerabat sultan untuk mengusahakan tanah, hak ini akan hapus bila yang memohon/meminta tidak menguasainya lagi.

c. Grant Controleur.

Grant Controleur ini hanya diberikan kepada :

- 1) Orang yang tunduk kepada KUH Perdata,
- 2) Orang Indonesia rakyat Gouverment.

Sebenarnya Grant Controleur hampir sama dengan Grant Sultan hanya yang memberikan dan pendaftarannya di Kantor Controleur.

d. *Grand Deli Mij*.

Sehubungan yang disebut di atas mengenai Grant Controleur diterangkan juga satu jenis hak atas tanah yang hanya terdapat di lingkungan kota Medan yang disebut *Grand Deli Mij*. (Siregar, 2005:16).

Dari kata pemberian tidak dapat diketahui hak apa yang diberikan Deli Mij, semula disangka bahwa Deli Mij akan melimpahkan sebagian dari hak yang diperoleh: Grand Controleur. Tetapi kemudian disebut pergantian sewa-menyewa. (Siregar, 2005:16).

Kalau kita perhatikan dari tiga jenis Grant di atas, bahwa Grant Sultan itu adalah :

- Suatu hak yang diberikan oleh Sultan,
- Kepada seseorang yang termasuk kaula swapraja.
- Hak untuk mengusahakan tanah.

Perbedaan antara Grant Sultan dengan Grant Controleur adalah :

- Grant Controleur ini diberikan kepada orang yang tunduk kepada KUH Perdata, dan kepada rakyat Indonesia (orang Government), serta pendaftaran di Kantor Controleur.
- Sedangkan hak yang diberikan dalam Grant Sultan adalah sama dengan hak yang diberikan dalam Grant Controleur dan hanya sebagian saja yang mengeluarkannya adalah sultan sebagai pemegang kekuasaan.

Grant sultan dan Grant Controleur ini membedakannya dengan Grant Deli Mij adalah :

- Grand Deli Mij hanya terdapat di lingkungan kota Medan,
- Dan tidak jelas apa yang diberikan Deli Mij.

2.5.2. Hak Atas Tanah Menurut Hukum Perdata

Dengan keluarnya UUPA No. 5 Tahun 1960, ketentuan-ketentuan dalam Buku II KUH Perdata Indonesia sepanjang yang mengenai bumi, air, serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya kecuali ketentuan-ketentuan hipotik, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi. Jadi jelasnya bahwa hak-hak atas tanah yang diatur dalam KUH Perdata tidak berlaku lagi setelah keluarnya UUPA No. 5 tahun 1960.

Namun demikian untuk melihat perbandingan pengaturan hak-hak atas tanah itu, maka penulis merasa perlu menguraikan selayang pandang hak-hak atas

tanah menurut KUH Perdata, terutama mengenai hak milik.

a. Hak Milik (Hak Eigendom).

Pasal 570 KUH perdata menentukan, bahwa hak milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Pasal 570 KUH Perdata ini menggambarkan hak eigendom sebagai suatu hak milik yang mempunyai dua unsur :

- 1) Hak untuk menikmati sepenuhnya kegunaan dari sesuatu kebendaan itu,
- 2) Hak untuk menguasai barang itu secara seluas-luasnya, seperti menjual, menukar, dan lain sebagainya.

Namun walaupun demikian dalam memperlakukan hak ini, undang-undang masih menentukan pembatasan, dimana hak ini masih mungkin dicabut demi kepentingan umum berdasarkan atas ketentuan undang-undang, tetapi harus dengan memberi ganti kerugian kepada pemilik hak atas tanah yang haknya tersebut dicabut.

b. Hak Servitut (pengabdian pekarangan).

Pengabdian pekarangan ini adalah suatu beban yang diberikan kepada pekarangan milik orang yang satu, untuk digunakan bagi dan demi

kemanfaatan pekarangan milik orang lain (Pasal 674 KUH Perdata).

c. Hak Opstal.

Hak opstal ialah hak kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan ataupun tanam-tanaman di atas pekarangan orang lain (Pasal 711 KUH Perdata). Hak opstal ini lazim juga disebut hak numpang karang, hak ini dapat dialihkan kepada orang lain dan dapat dijadikan jaminan hutang.

d. Hak erpacht.

Hak erpacht ini adalah hak usaha /hak kebendaan untuk menikmati hasil dari sebidang tanah milik orang lain secara seluas-luasnya, dengan kewajiban membayar setiap tahun sejumlah hasil bumi atau sejumlah uang kepada pemilik tanah selaku pengakuan hak eigendom pemilik itu (Pasal 720 KUH Perdata).

e. Hak Memungut Hasil.

Hak memungut hasil ini adalah hak kebendaan dengan mana seorang diperbolehkan menarik segala hasil-hasil dari sesuatu kebendaan milik orang lain, seolah-olah dia sendiri pemilik kebendaan itu dan dengan kewajiban memelihara sebaik-baiknya (Pasal 756 KUH Perdata).

f. Hak Pakai dan Hak mendiami.

Hak pakai dapat kita lihat di dalam Pasal 818 KUH Perdata, dikatakan bahwa hak pakai adalah suatu hak kebendaan dengan memelihara sifat dan bentuknya serta selaras dengan maksudnya dan mengambil hasil-hasil jika ada untuk kebutuhan sendiri atau keluarganya.

Melihat uraian di atas nyata bahwa hanyalah si pemakai sendiri beserta

keluarganya yang mempunyai hak untuk menikmati hasil dari bendanya, sedangkan orang lain sama sekali tidak boleh turut memungut hasilnya.

Sebagai kewajiban-kewajiban si pemakai hak disebutkan oleh Pasal 819 KUH Perdata adalah seperti berikut :

- 1) Mengadakan jaminan memakai barang sebaik-baiknya,
- 2) Membuat catatan adanya barang-barang yang dipakai,
- 3) Memelihara barangnya seperti seorang kepala rumah tangga yang baik (als goed huisvader).
- 4) Mengembalikan barangnya itu pada waktu berakhirnya hak memakai.

g. Bunga Tanah.

Yang dinamakan bunga tanah ialah suatu beban utang untuk dibayar baik dengan uang, maupun dengan hasil bumi beban mana diikatkan oleh seorang pembeli tanah pada tanah miliknya atau diperjanjikannya demi kepentingan diri sendiri atau kepentingan pihak ketiga, tatkala itu dijual atau dihibahkannya (Pasal 737 KUH Perdata).

h. Hak Hypotheek (Hipotik).

Hak hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang-barang tak bergerak, yang dimaksudkan sebagai jaminan pembayaran kembali dari suatu hutang dengan pendapatan penjualan barang tak bergerak itu (Pasal 1162 KUH Perdata).

2.5.3. Hak Atas Tanah Menurut UU No. 5 Tahun 1960

Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh negara ialah :

a. Hak milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dijumpai oleh orang atas tanah dengan mengingat pasal 6 UUPA.

Terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata " terkuat " dan " terpenuh " itu dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

Walaupun sifatnya yang paling kuat dimiliki oleh seseorang, tetap terikat pada ketentuan pasal 6 UUPA, yaitu tanah harus berfungsi sosial, artinya bila kepentingan umum menghendaki, maka kepentingan pribadi harus dikorbankan (tentu dengan jalan ganti kerugian yang layak).

b. Hak Guna Usaha.

Untuk hak ini merupakan hak yang baru diciptakan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, jadi tidak seperti hak milik yang telah dikenal sudah sejak jaman dahulu kala sebab hak guna usaha dan hak guna bangunan semula tidak dikenal oleh masyarakat kita sebab tidak ada persamaannya dalam hukum adat dan kedua hak di atas itu untuk memenuhi keperluan masyarakat moderen dewasa ini.

Yang dimaksud dengan hak guna usaha tercantum dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi : " Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh negara dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, dan dipergunakan oleh perusahaan

pertanian, perikanan atau peternakan.

c. Hak Guna Bangunan.

Yang dimaksud dengan hak guna bangunan tercantum dalam pasal 35 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

- (1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- (2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu 20 tahun.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberikan wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (pasal 41 Undang-Undang Pokok Agraria).

Dengan demikian hak ini merupakan hak tata tanah, baik tanah pertanian maupun tanah bangunan yang dapat diberikan pemerintah dan juga oleh pemilik tanah, hak pakai ini tidak seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan yang dapat digunakan atau dijadikan jaminan untuk hipotik dan

credietverband tetapi hak pakai ini dapat dijadikan jaminan untuk utang karena mempunyai nilai ekonomi juga dapat dipindah tangankan.

e. Hak Pengelolaan

Hak Pengelolaan termasuk kepada hak yang bersifat sementara juga disebut hak lainnya.

Yang dimaksud dengan hak lainnya itu adalah hak-hak yang tidak diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria tetapi diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lain.

Maka yang dimaksud dengan hak pengelolaan ialah hak khusus untuk perusahaan-perusahaan milik pemerintah guna menyelenggarakan usaha industrial estate, pembangunan perumahan dan perusahaan tanah pada umumnya.

Untuk pemberiannya tidak disertai dengan penentuan jangka waktu yang artinya tanah yang bersangkutan boleh dikuasai dan digunakan terus selama masih diperlukan.

Dalam pembahasan ini selanjutnya perlu juga dilakukan pembahasan tentang azas horizontal atau vertikal yang dianut oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

Hukum adat mengenal pemisahan horizontal sejalan dengan hukum adat, maka UUPA juga mengenal pemisahan horizontal tersebut.

“Sebagai akibat dari azas horizontal maka suatu hak atas tanah tidak dengan sendiri meliputi benda-benda yang ada di atasnya, berarti jika hak atas tanah tersebut dibebani dengan hak ajaminan, maka benda – benda di atas tanah tidak

dibebani”.(Badruzaman, 1983:67).

Di dalam ketentuan-ketentuan UUPA tentang cara memperoleh hak milik tidak terdapat aturan tentang accessie vertikal. Kesan yang diperoleh dari keadaan ini ialah bahwa UUPA sama sekali tidak menganut azas accessie vertikal.

Surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Pebruari 1964 Unda 9/1/14 menginstruksikan kepada PPAT untuk jangan membuat akta pemindahan hak atas tanah tanpa sekaligus mengalihkan hak bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Para notaris tidak dibenarkan membuat akta pemindahan hak atas bangunan tanpa disertai pemindahan hak atas tanahnya.

Surat edaran Departemen Agraria tanggal 10 Desember 1966 No. DPH/364/43/66 yang ditujukan kepada Inspeksi Agraria Sumatera Utara di Medan menyebutkan bahwa sepanjang mengenai atanah yang belum mendapat sertifikat tanah dapat dilakukan ajual beli rumah tanpa tanah.

Dari kedua surat ini dapat disimpulkan bahwa Pemerintah di dalam praktek tetap melihat masih diperlukan accessie vertikal untuk hak atas tanah yang bersertifikat, sedangkan untuk hak atas tanah yang tidak bersertifikat dapat dilakukan pemisahan horizontal itu.

2.6. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atau pemindahan hak adalah perbuatan hukum yang tujuannya untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain (penerima hak). Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak. Yang dimaksud dengan Peralihan Hak

karena pewarisan tanpa wasiat adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dikarenakan seseorang yang mempunyai salah satu hak meninggal dunia maka haknya itu dengan sendirinya menjadi hak ahli warisnya. Berbeda dengan perbuatan hukum pemindahan hak dimana peralihan hak dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya yang semula dan menjadi hak pihak lain.

Perbuatan hukum Peralihan Hak untuk memindahkan hak atas tanah yang dimiliki kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara:

a. Jual beli.

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

b. Pemasukkan dalam Perusahaan atau *Inbreng*.

c. Tukar-menukar.

Pasal 1541 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa tukar-menukar ialah suatu perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal-balik, sebagai gantinya suatu barang lain.

d. Hibah.

Pasal 1666 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu

benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.

e. Hibah wasiat (*legaat*).

Hibah wasiat adalah suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang memberi itu masih hidup tetapi pelaksanaannya setelah yang memberi itu meninggal dunia.

f. Pembagian Hak Bersama

g. Warisan

h. Penunjukan Lelang

i. Putusan Pengadilan

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli mengandung pengertian yaitu perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dari si penjual kepada pembeli dan pembayaran harga baik seluruhnya maupun sebagian dari pembeli dilakukan dengan syarat terang dan tunai.

Syarat terang berarti bahwa perjanjian jual beli tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang membuat Akta Jual Belinya yaitu PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Syarat tunai berarti adanya dua perbuatan yang dilakukan secara bersamaan yaitu pemindahan hak dari si penjual kepada si pembeli dan pembayaran harga baik sebagian maupun seluruhnya dari pembeli kepada penjual. Pembayaran harga jual beli bisa dibayarkan seluruhnya maupun sebagian.

Konsekuensi dari syarat terang dan tunai mengakibatkan jual beli tanah tidak dapat dibatalkan, karena jual beli tanah bukan merupakan suatu perjanjian, melainkan perbuatan hukum pemindahan penguasaan yuridis atas tanahnya yang

terjadi secara langsung dan riil. Apabila baru dibayar sebagian harganya tidak mempengaruhi selesainya perbuatan jual beli karena telah memenuhi syarat tunai, sedangkan terhadap sisa harganya yang belum dibayar dianggap sebagai utang-piutang diluar perbuatan hukum jual beli tanah.

Untuk memperoleh surat bukti yang kuat dan luas daya pembuktiannya, perbuatan hukum peralihan hak harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dicatatkan pada buku tanah dan sertifikat yang bersangkutan. Dengan dicatatkan peralihan hak pada sertipikatnya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat.

Menurut Pasal 40 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

