

Kajian Hukum Kekuatan Pembukian Akte Notaris Dibandingkan Akte Di bawah Tangan Yang Berlaku Di Indonesia

Edy Sumarno

Fakultas Hukum Universitas Panca Marga Probolinggo

edysumarno1963@gmail.com

Abstrak

Sejak tahun 1996 setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19, sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 pasal 37 tentang pemindahan tanah, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang mempunyai kewenangan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut telah ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak membuat akta peralihan atau pembebanan hutang dengan jaminan hak atas tanah. Di dalam masyarakat pedesaan, proses kepemilikan hak atas tanah terkadang hanya dilakukan secara lisan, kepercayaan atau saling mempercayai dan ditulis secara sederhana, kemudian dilaporkan secara lisan ke perangkat desa dan menindak lanjuti dengan mencatatkan di buku krawangan atau buku letter C. Kepemilikan hak atas tanah dengan proses tersebut sangat rentan dengan perselisihan antar pihak yang melakukan peralihan, penyalahgunaan yang dilakukan oleh orang yang mempunyai kepentingan, dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat. Pendekatan masalah dalam penelitian ini adalah Yuridis Normatif dimana fokus kajian adalah norma-norma yang terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19, sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 pasal 37 tentang pemindahan tanah. Analisa penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif, yaitu suatu kajian analisa secara runtut, lengkap dan jelas berdasarkan data-data yang didapatkan oleh peneliti. Tujuan penelitian ini dikandung maksud untuk mengetahui bagaimanakah caranya mendapatkan hak terhadap tanah yang dimiliki secara sah dan kuat sesuai dengan aturan-aturan yang ada di Indonesia.

Kata Kunci : *Kepemilikan tanah, alat bukti, sertifikat, Indonesia*

Abstract

Since 1996 any transfer of land rights must be carried out with an authentic deed drawn up by an authorized official, according to Government Regulation Number 10 of 1961 article 19, now it has been replaced by Government Regulation Number. 24 of 1997 article 37 concerning land transfers, which states that any agreement that intends to transfer land rights, must be proven by a deed drawn up before an authorized official, namely the Land Deed Making Officer (PPAT). In the provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 it has been determined that the Land Deed Making Officer (PPAT) must refuse to make a transfer deed or burden of debt with guaranteed land rights. In rural communities, the process of owning land rights is sometimes only done verbally, trust or mutual trust and is written in a simple manner, then reported orally to village officials and followed up by recording it in a krawangan book or letter C book. Ownership of land rights by this process is very vulnerable to disputes between parties making the transition, abuse by people who have interests, and do not have strong authentic evidence. The problem approach in this study is Normative Juridical where the focus of the study is the norms contained in Government Regulation Number 10 of 1961 article 19, which has now been replaced by Government Regulation Number. 24 of 1997 article 37 concerning land transfer. The analysis of this study used a qualitative descriptive method, namely an analytical study in a coherent, complete and clear manner based on the data obtained by the researcher. The purpose of this research is to find out how to get rights to land that are legally and firmly owned in accordance with existing regulations in Indonesia.

Keywords: *Land ownership, evidence, certificate, Indonesia*

PENDAHULUAN

Di dalam masyarakat pedesaan, proses kepemilikan hak atas tanah terkadang hanya dilakukan secara lisan, kepercayaan atau saling mempercayai dan ditulis secara sederhana, kemudian dilaporkan secara lisan ke perangkat desa dan menindak lanjuti dengan mencatatkan di buku krawangan atau buku letter C. Kepemilikan hak atas tanah dengan proses tersebut sangat rentan dengan perselisihan antar pihak yang melakukan peralihan, penyalahgunaan yang dilakukan oleh orang yang mempunyai kepentingan, dan tidak memiliki bukti otentik yang kuat.

Setiap hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam pasal-pasal dalam Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu pasal 20,26,28,35,38 dan 43. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk mengalihkan hak atas tanah kepada orang lain yang menerima pengalihan. Perbuatan hukum peralihan itu dapat berupa jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta biasa (bukan warisan) dan pembagian harta warisan, penyerahan hibah wasiat (legaat), dan penyerahan tanah sebagai modal perusahaan.

Sejak tahun 1996 setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19, sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 pasal 37 tentang pemindahan tanah, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat dihadapan pejabat yang mempunyai kewenangan yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut telah ditentukan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak membuat akta peralihan atau pembebanan hutang dengan jaminan hak atas tanah, apabila :

1. Para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau saksi tidak memenuhi syarat untuk perbuatan hukum tersebut.
2. Para pihak atau salah satu pihak bertindak atas dasar kuasa mutlak.
3. Belum diperoleh izin bila pemindahan itu memerlukan izin.
4. Obyeknya dalam sengketa.
5. Tidak diperoleh syarat lain atau melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku.
6. Tidak menyerahkan surat bukti hak atas tanah surat keterangan kepala desa, pasal, 24 ayat (1) dan (2).
7. Tidak menyerahkan surat surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah tersebut belum bersertifikat dari kantor pertanahan.
8. Mengenai bidang tanah dan hak milik satuan rumah susun yang sudah terdaftar :
 - a. Sertifikat aslinya tidak disampaikan

- b. Sertifikat yang disampaikan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pendaftaran tanah.¹

Untuk mencegah terjadinya akumulasi penguasaan tanah dalam satu tangan, agar tidak bertentangan dengan tujuan Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan untuk memelihara kecocokan antara administrasi pertanahan atau daftar-daftar tanah dengan kenyataan di lapangan, maka setiap peralihan hak perlu diawasi dan dikendalikan serta didaftarkan.

Pengaturan mengenai pengawasan dan pengendalian hak atas tanah, telah dituangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Terbitnya peraturan pemerintah ini dilatar belakangi oleh kesadaran akan pentingnya peran tanah dalam pembangunan yang semakin memerlukan dukungan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan harus selalu cocok dengan fakta di lapangan. Oleh karena itu setiap mutasi hak atas tanah dan perubahan-perubahan mengenai obyek hak, harus selalu diikuti dengan pencatatan dalam daftar di pendaftaran tanah.

Perolehan kepemilikan hak atas tanah ada 2 proses yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum adalah waris, sedangkan perbuatan hukum meliputi hibah, pembagian hak bersama, jual beli dan tukar menukar. Khusus untuk tukar menukar, sudah jarang dilakukan lagi, karena kekhawatiran mengenai pajak yang bisa dipalsukan oleh si pemilik tanah. Tukar menukar sekarang beralih menjadi jual beli, karena harus menggunakan keterangan pajak yang paling baru.

Masalah yang sering terjadi, dalam proses peralihan hak yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam undang-undang, sering menimbulkan sengketa yang berakhir di pengadilan, hal ini akibat karena kurangnya pemahaman masyarakat tentang prosedur peralihan hak atas tanah.

Perjanjian adalah hal utama yang perlu diperhatikan oleh para pihak sebelum pembuatan akta autentik sebagaimana diatur dalam pasal 1313 *Burgelijk Wetboek (BW)* dan harus memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1320 *Burgelijk Wetboek (BW)* yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Cakap untuk membuat perikatan;
3. Suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab atau causa yang halal.

¹ Hukom Online. Com, AD Premier 9th floor, Jl. TB Simatupang No.5 Ragunan, Pasar Minggu, Jakarta Selatan 12550, DKI Jakarta, Indonesia 12

Secara umum perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lainnya untuk melaksanakan sesuatu hal sehingga timbul suatu hubungan yang disebut perikatan. Jadi perjanjian merupakan sumber dari perikatan.

Kesepakatan merupakan hal yang wajib ada dalam setiap perjanjian, hal ini karena perbuatan hukum yang terjadi adalah perbuatan hukum yang bersegi dua atau jamak. Keharusan adanya kata sepakat dalam hukum perjanjian ini dikenal dengan asas konsensualisme, asas ini pada dasarnya perjanjian dan perikatan yang timbul karenanya sudah dilahirkan sejak detik tercapainya kata sepakat.

Berdasar kesepakatan pula bahwa perjanjian itu dimungkinkan tidak hanya mengikat diri dari orang yang melakukan perjanjian saja tetapi juga mengikat orang lain atau pihak ketiga, perjanjian garansi termasuk perjanjian yang mengikat pihak ketiga.

Causa dalam hukum perjanjian adalah isi dan tujuan suatu perjanjian yang menyebabkan adanya perjanjian itu. Berangkat dari causa ini maka yang harus diperhatikan adalah apa yang menjadi isi dan tujuan sehingga perjanjian tersebut dapat dinyatakan sah, yang dimaksud dengan causa dalam hukum perjanjian adalah suatu sebab yang halal.

Pada saat terjadinya kesepakatan untuk menyerahkan suatu barang, maka barang yang akan diserahkan itu harus halal, atau perbuatan yang dijanjikan untuk dilakukan itu harus halal. Jadi setiap perjanjian pasti mempunyai causa, dan causa tersebut haruslah halal, jika causanya palsu maka persetujuan itu tidak mempunyai kekuatan. Isi perjanjian yang dilarang atau bertentangan dengan undang-undang atau dengan kata lain tidak halal, dapat dilacak dari peraturan perundang-undangan, yang biasanya berupa pelanggaran atau kejahatan yang merugikan pihak lain sehingga bisa dituntut baik secara perdata maupun pidana.

Adapun isi perjanjian yang bertentangan dengan kesusilaan cukup sukar ditentukan, sebab hal ini berkaitan dengan kebiasaan suatu masyarakat sedangkan masing-masing kelompok masyarakat mempunyai tata tertib kesusilaan yang berbeda-beda.

Metode penelitian dalam penulisan karya ilmiah ini menggunakan pendekatan secara yuridis normatif yaitu kajian yang didasarkan pada analisa yuridis yang terdapat di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 pasal 19, sekarang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 pasal 37 tentang pemindahan tanah, yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud untuk memindahkan hak atas tanah.

Jenis penelitian hukum yang dilakukan secara yuridis normatif adalah yuridis normatif dimana hukum dikonsepsikan sebagai apa yang tertulis dalam peraturan perundang-undangan (law in books) atau hukum dikonsepsikan sebagai kaidah atau norma yang merupakan patokan berperilaku manusia yang dianggap pantas. Penelitian hukum normatif ini didasarkan kepada

bahan hukum primer dan sekunder, yaitu penelitian yang mengacu kepada norma-norma yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan²

PEMBAHASAN

Tata Cara Memperoleh Sertifikat Hak Atas Tanah

Proses peralihan hak atas tanah terbagi menjadi dua fase, yaitu

1. Pertama sebelum tahun 1996.

Sebelum tahun 1996 kepemilikan hak atas tanah dilakukan secara dibawah tangan karena jabatan notaris PPAT masih sangat jarang. Pemilikan tanah diawali dengan menduduki suatu wilayah yang oleh masyarakat Adat disebut sebagai tanah komunal (milik bersama). Khususnya di wilayah pedesaan di luar Jawa, tanah ini diakui oleh hukum Adat tak tertulis baik berdasarkan hubungan keturunan maupun wilayah. Seiring dengan perubahan pola sosial ekonomi dalam setiap masyarakat, tanah milik bersama masyarakat adat ini secara bertahap dikuasai oleh anggota masyarakat melalui penggarapan yang bergiliran.

Sistem pemilikan individual kemudian mulai dikenal di dalam sistem pemilikan komunal. Situasi ini terus berlangsung di dalam wilayah kerajaan dan kesultanan sejak abad ke lima dan berkembang seiring kedatangan kolonial Belanda pada abad ke tujuhbelas yang membawa konsep hukum pertanahan mereka.

Selama masa penjajahan Belanda, pemilikan tanah secara perorangan menyebabkan dualisme hukum pertanahan, yaitu tanah-tanah di bawah hukum Adat dan tanah-tanah yang tunduk kepada hukum Belanda. Menurut hukum pertanahan kolonial, tanah bersama milik Adat dan tanah milik Adat perorangan adalah tanah di bawah penguasaan negara.

Hak individual atas tanah, seperti hak milik atas tanah, diakui terbatas kepada yang tunduk kepada hukum barat. Hak milik ini umumnya diberikan atas tanah-tanah di perkotaan dan tanah perkebunan di pedesaan. Dikenal pula beberapa tanah instansi pemerintah yang diperoleh melalui penguasaan .

Berbeda dengan politik domein-verklaaring di masa penjajahan Belanda, dewasa ini tanah yang belum atau tidak melekat atau terdaftar dengan sesuatu hak atas tanah di atasnya, maka tanah tersebut adalah Tanah Negara. Di pulau Jawa, hal ini ditandai dengan tidak terdaftarnya tanah tersebut sebagai tanah obyek pajak di Buku C Desa, atau tercatat dalam buku Desa sebagai Tanah Negara atau GG (Government Grond).

Jenis hak-hak atas tanah dewasa ini, adalah:

² Amiruddin & Zainal asikin, pengantar Metode Penelitian Hukum,2012,Raja Grafindo Persada Jakarta.hal 118

1. Hak Milik
2. Hak Guna Bangunan
3. Hak Guna Usaha
4. Hak Pakai
5. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
6. Hak Pengelolaan³

Kurang atau minimnya bukti kepemilikan atas tanah menjadi salah satu penyebab dari minimnya proses pendaftaran hak atas tanah. Hal lain yang menjadi penyebab yakni juga minimnya pengetahuan masyarakat akan arti pentingnya bukti kepemilikan hak atas tanah.

2. Kedua sesudah tahun 1996.

Peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta otentik yang sekarang mengacu pada Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997. Untuk proses pembuatan sertipikat maka mereka harus memiliki surat-surat kelengkapan untuk tanah yang mereka miliki, akan tetapi pada kenyataannya tanah-tanah yang dimiliki masyarakat pedesaan dimiliki secara turun temurun dari nenek moyang mereka, sehingga surat kepemilikan tanah yang mereka miliki sangat minim bahkan ada yang tidak memiliki sama sekali. Mereka menempati dan menggarap tanah tersebut sudah berpuluh-puluh tahun sehingga masyarakat pun mengetahui bahwa tanah tersebut adalah milik si A atau si B tanpa perlu mengetahui surat-surat kepemilikan atas tanah tersebut.

Untuk tanah yang memiliki surat minim itu biasanya berupa letter C. Letter C ini diperoleh dari kantor desa dimana tanah itu berada, letter C ini merupakan tanda bukti berupa catatan yang berada di Kantor Desa atau Kelurahan. Dalam masyarakat masih banyak yang belum mengerti apa yang dimaksud dengan buku letter C, karena didalam literatur ataupun perundang-undangan mengenai pertanahan sangat jarang dibahas atau dikemukakan.⁴

Mengenai buku letter C ini sebenarnya hanya dijadikan dasar sebagai catatan penarikan pajak, dan keterangan mengenai tanah yang ada dalam buku letter C itu sangatlah tidak lengkap dan cara pencatatannya tidak secara teliti sehingga akan banyak terjadi permasalahan yang timbul dikemudian hari dikarenakan kurang lengkapnya data yang akurat dalam buku letter C tersebut.

Adapun kutipan Letter C terdapat dikantor Kelurahan, sedangkan Induk dari Kutipan Letter C terdapat di Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan. Dan masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah memiliki alat bukti berupa girik sebagai alat bukti pembayaran pajak atas tanah.

³ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi Cetakan Keduabelas, (Jakarta : Djambatan, 2008), hlm 206.

⁴ Ibid, 56

Pembahasan mengenai pengakuan hak milik atas tanah disertai dengan penerbitan sertipikat tanah sangatlah penting, setidaknya karena :

- a. Sertipikat hak atas tanah memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah bagi pihak yang namanya tercantum dalam sertipikat. Karena penerbitan sertipikat dapat mencegah sengketa tanah. Dan kepemilikan sertipikat akan memberikan perasaan tenang dan tentram karena dilindungi dari tindakan sewenang-wenang yang dilakukan oleh siapapun.
- b. Dengan kepemilikan sertipikat hak atas tanah, pemilik tanah dapat melakukan perbuatan hukum apa saja sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan. Selain itu, sertipikat tanah memiliki nilai ekonomis seperti disewakan, jaminan hutang, atau sebagai saham.
- c. Pemberian sertipikat hak atas tanah dimaksudkan untuk mencegah pemilikan tanah dengan luas berlebihan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Pengakuan hak milik atas tanah yang dituangkan kedalam bentuk sertipikat merupakan tanda bukti hak atas tanah berdasarkan pasal 19 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria (UUPA) dan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah. Sertipikat tanah membuktikan bahwa pemegang hak mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertipikat tanah merupakan salinan buku tanah dan didalamnya terdapat gambar situasi dan surat ukur serta memuat data fisik dan data yuridis sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan. Data fisik mencakup keterangan mengenai letak, batas, dan luas tanah. Data yuridis mencakup keterangan mengenai status hukum bidang tanah, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Data fisik dan data yuridis dalam Buku Tanah diuraikan dalam bentuk daftar, sedangkan data fisik dalam surat ukur disajikan dalam peta dan uraian. Untuk sertipikat tanah yang belum dilengkapi dengan surat ukur disebut sertipikat sementara. Fungsi gambar situasi pada sertipikat sementara terbatas pada penunjukan objek hak yang didaftar, bukan bukti data fisik. Sedangkan buku Letter C sebagai satu poin penting dalam persyaratan pengurusan sertipikat jika yang dimiliki sebagai bukti awal kepemilikan hak atas tanah itu hanya berupa girik, ketitir, atau petuk.

Penguasaan atas tanah seharusnya dilengkapi dengan surat-surat sebagai bukti kepemilikan tanah atau sering disebut Sertifikat hak atas tanah. Tetapi saat ini ada sebagian warga masyarakat termasuk prajurit TNI yang memiliki tanah namun belum mempunyai surat bukti kepemilikan tanah yang sah.. Berikut akan disampaikan tata cara memperoleh Sertifikat hak atas tanah.

3.2. Penswertifikatan Hak Atas Tanah

Sertifikat hak atas tanah adalah surat tanda bukti hak atas tanah yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Yang dapat memperoleh sertifikat Hak Atas Tanah

yaitu Orang atau Badan Hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tata cara memperoleh hak atas tanah yaitu:

1. Sertifikat hak atas tanah bekas tanah negara yang sudah ada Surat Keputusan Pemberian Haknya. Langkah-langkah :
 - 1). Pemohon melaksanakan pembayaran kepada Bendaharawan Khusus di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota setempat yaitu :
 - a). Uang pemasukan kepada negara atau uang administrasi besarnya $2\% \times \text{luas tanah} \times \text{harga tanah/m}^2$, diserahkan ke Kantor Wilayah BPN Provinsi setempat.
 - b). Biaya pendaftaran Hak.
 - c). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) = 5% dari nilai jual – Rp 60 juta (regional).
 - 2). Setelah kewajiban tersebut pada angka 1 dilaksanakan, Kantor Pertanahan membuat sertipikat hak atas tanah tersebut.
 - 3). Sertipikat tersebut kemudian diserahkan kepada yang berhak.
2. Sertifikat hak atas tanah bekas milik adat, diperoleh dengan 2 cara, yaitu :
 - 1). Konversi langsung.

Yang termasuk dalam proses ini adalah tanah bekas milik adat yang sudah ada surat tanda bukti pemilikannya yang asli dan pembuatannya dilakukan sebelum tanggal 24 September 1960 serta pemilikannya pada waktu itu berkewarganegaraan Indonesia tunggal.

Langkah-langkah :

- a). Pemilik/ahli warisnya atau pembeli tanah tersebut mengajukan permohonan tertulis ke Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan formulir/blangko yang tersedia untuk itu.
- b). Permohonan tersebut dilengkapi dengan :
 - (1). Surat bukti yang menjadi alas hak
 - (2). Surat keterangan riwayat tanah dari Lurah setempat.
 - (3). Surat Pernyataan tidak dalam sengketa dari pemilik.
 - (4). Fotocopi KTP pemohon yang masih berlaku dan dilegalisir.
 - (5). Kartu Keluarga.
 - (6). PBB (Pajak Bumi dan Bangunan)
 - (7). Surat Kuasa dan KTP (bila dikuasakan)
 - (8). SBKRI dan surat pernyataan ganti nama (apabila warga negara keturunan asing).⁵

⁵ Muchsin, et.al, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah* ,Cetakan Kedua (Bandung : Refika Aditama, 2010), hlm. 45.

- c). Setelah surat-surat lengkap, kemudian permohonan dimasukkan ke Kantor Pertanahan setempat melalui loket yang ditentukan.
 - d). Kantor Pertanahan melakukan pengukuran (apabila belum ada surat ukur/gambar situasi).
 - e). Kemudian permohonan itu diumumkan selama 2 bulan di Kantor Pertanahan, Kantor Kecamatan dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah.
 - f). Setelah 2 bulan berlalu dan tidak ada yang berkeberatan terhadap isi pengumuman tersebut, pemohon diminta untuk membayar BPHTB.
 - g). Apabila sudah lunas, Kantor Pertanahan mempersiapkan/ menyelesaikan sertipikat Hak Milik tanah dimaksud.
 - h). Sertipikat kemudian diserahkan kepada yang berhak.
- 2). Penegasan Konversi/Pengakuan Hak
- Langkah-langkah :
- a). Pemohon mengajukan kepada Kepala Kantor Wilayah Propinsi melalui Kantor pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat dengan menggunakan formulir/blangko yang tersedia untuk itu.
 - b). Permohonan dilengkapi dengan :
 - (1) Surat-surat bukti yang ada dan berkaitan dengan pemilikan tanah tersebut.
 - (2) Surat keterangan riwayat tanah dari Kepala Desa/Kepala Kelurahan letak tanah.
 - (3) Surat pernyataan tidak sengketa dari pemohon.
 - (4) Foto kopi KTP pemohon.
 - c). Permohonan tersebut dimasukkan ke Kantor pertanahan setempat melauai loket dengan membayar :
 - (1) biaya pendaftaran
 - (2) uang pemasukan ke Negara
 - (3) BPHTB
 - d). Setelah itu panitia pemeriksaan tanah, memeriksa tanah yang dimohon.
 - e). permohonan tersebut diumumkan selama 2 bulan berturut-turut di Kantor Pertanahan, Kantor Kecamatan dan Kantor Kelurahan setempat.
 - f). Setelah tenggang waktu 2 bulan berlalu dan tidak ada keberatan terhadap isi pengumuman dimaksud, maka Kepala Kantor Pertanahan meneruskan dan mengusulkan permohonan tersebut ke Kantor Wilayah BPN Propinsi guna mendapat penegasan/pengakuan hak dimaksud.
-

- g). Kepala Kantor Wilayah BPN Propinsi kemudian memeriksa permohonannya. Apabila tidak ada keberatan, Kanwil BPN menerbitkan Surat Keputusan Penegasan Konversi/pengakuan hak milik adat dimaksud.
- h). Salinan Surat Keputusan tersebut diserahkan kepada pemohon untuk selanjutnya didaftarkan ke kantor Pertanahan yang mengirim permohonan itu.
- i). Setelah biaya-biaya yang berkenaan dengan pendaftaran tersebut dilunasi, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak milik.
- j). Sertifikat kemudian diserahkan kepada yang berhak (pemohon).

Hal yang mempengaruhi proses kepemilikan hak atas tanah yaitu peristiwa hukum. Peristiwa hukum adalah segala perbuatan yang secara sengaja dilakukan orang yang mengakibatkan timbulnya hak dan kewajiban, contohnya waris.

Waris menurut kamus hukum adalah orang yang menggantikan kedudukan almarhum atau almarhumah untuk mempertanggung jawabkan atau mengambil alih semua hak dan kewajiban dari almarhum atau almarhumah ; orang yang mendapat harta warisan, dalam arti kewarisan baik sebagai ahli waris maupun bukan ahli waris .

Waris terjadi karena meninggalnya seseorang sehingga menimbulkan harta waris yang harus dibagi . Hal ini merupakan suatu peristiwa hukum, dimana beralihnya hak atas tanah secara langsung , yaitu karena warisan .

Menurut hukum, peristiwa hukum dibagi menjadi dua yaitu :

1. Peristiwa hukum bersegi satu, ialah peristiwa hukum yang hanya ditimbulkan oleh satu pihak saja. Contoh : pembuatan surat wasiat pemberian hibah.
2. Peristiwa hukum bersegi dua, ialah peristiwa hukum yang ditimbulkan oleh dua pihak atau lebih. Contoh : perjanjian, perikatan.

Perbuatan hukum adalah perbuatan yang memiliki akibat-akibat hukum, misalnya, pembayaran utang, baik berupa pemberian uang atau barang, yang memiliki akibat hukum terpenuhinya hak kreditor dan kewajiban debitor. Contoh: Hibah

Hibah adalah suatu persetujuan dimana seseorang penghibah menyerahkan suatu barang secara Cuma-Cuma , tanpa menariknya kembali ,untuk kepentingan seseorang menerima barang itu ;Suatu bentuk pemberian yang dilakukan dengan sukarela yaitu dengan mengalihkan hak atas sesuatu kepada orang lain .

Hibah adalah suatu perbuatan hukum ,perolehan hak atas tanahnya terjadi karena pemberian orang tua kepada anak kandungnya , pada saat orang tua masih hidup .

Jual beli suatu perjanjian menyerahkan hak milik atau suatu barang dengan menerima harga yang telah disetujui berupa uang ;Suatu perjanjian timbale balik dimana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang ,sedang pihak pembeli berjanji membayar

harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut . Merupakan suatu perbuatan hukum dimana perolehan hak atas tanahnya terjadi karena adanya kesepakatan para pihak untuk menjual dan membeli bidang tanah tersebut .

Merupakan suatu perbuatan hukum dimana perolehan hak atas tanah terjadi karena para ahli waris sepakat memberikan hak atas tanah tersebut kepada seorang ahli waris, perbuatan hukum yang berupa peralihan hak milik atas tanah yang bersangkutan kepada pihak yang menukarnya .

Khusus unuk tukar menukar sudah jarang digunakan lagi karena kekhawatiran mengenai pajak dan tidak dikeluarkannya lagi blangko akta dari instansi yang berwenang ,dalam hal ini adalah BPN (Badan Pertanahan Nasional).

3.3. Hak Atas Tanah

Definisi hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut. Hak atas tanah berbeda dengan hak penggunaan atas tanah. Ciri khas dari hak atas tanah adalah seseorang yang mempunyai hak atas tanah berwenang untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah yang menjadi haknya. Hak-hak atas tanah yang dimaksud ditentukan dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, antara lain:

- Hak Milik
- Hak Guna Usaha
- Hak Guna Bangunan
- Hak Pakai
- Hak Sewa
- Hak Membuka Tanah
- Hak Memungut Hasil Hutan
- Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan oleh undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam pasal 53.⁶

Dalam pasal 16 UU Agraria disebutkan adanya dua hak yang sebenarnya bukan merupakan hak atas tanah yaitu hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan karena hak-hak itu tidak memberi wewenang untuk mempergunakan atau mengusahakan tanah tertentu. Namun kedua hak tersebut tetap dicantumkan dalam pasal 16 UUPA sebagai hak atas tanah hanya untuk menyelaraskan sistematikanya dengan sistematika hukum adat. Kedua hak tersebut merupakan pengejawantahan (manifestasi) dari hak ulayat. Selain hak-hak atas tanah yang disebut

⁶ *Ibid.*, hlm 23.

dalam pasal 16, dijumpai juga lembaga–lembaga hak atas tanah yang keberadaanya dalam Hukum Tanah Nasional diberi sifat “sementara”. Hak–hak yang dimaksud antara lain :

- Hak gadai,
- Hak usaha bagi hasil,
- Hak menumpang,
- Hak sewa untuk usaha pertanian.

Hak–hak tersebut bersifat sementara karena pada suatu saat nanti sifatnya akan dihapuskan. Oleh karena dalam prakteknya hak–hak tersebut menimbulkan pemerasan oleh golongan ekonomi kuat pada golongan ekonomi lemah (kecuali hak menumpang). Hal ini tentu saja tidak sesuai dengan asas–asas Hukum Tanah Nasional (pasal 11 ayat 1). Selain itu, hak–hak tersebut juga bertentangan dengan jiwa dari pasal 10 yang menyebutkan bahwa tanah pertanian pada dasarnya harus dikerjakan dan diusahakan sendiri secara aktif oleh orang yang mempunyai hak. Sehingga apabila tanah tersebut digadaikan maka yang akan mengusahakan tanah tersebut adalah pemegang hak gadai.

Hak menumpang dimasukkan dalam hak–hak atas tanah dengan eksistensi yang bersifat sementara dan akan dihapuskan karena UUPA menganggap hak menumpang mengandung unsur feodal yang bertentangan dengan asas dari hukum agraria Indonesia. Dalam hak menumpang terdapat hubungan antara pemilik tanah dengan orang lain yang menumpang di tanah si A, sehingga ada hubungan tuan dan budaknya. Feodalisme masih mengakar kuat sampai sekarang di Indonesia yang oleh karena Indonesia masih dikuasai oleh berbagai rezim. Sehingga rakyat hanya menunggu perintah dari penguasa tertinggi.

Sutan Syahrir dalam diskusinya dengan Josh Mc. Tunner, pengamat Amerika (1948) mengatakan bahwa feodalisme itu merupakan warisan budaya masyarakat Indonesia yang masih rentan dengan pemerintahan diktatorial. Kemerdekaan Indonesia dari Belanda merupakan tujuan jangka pendek. Sedangkan tujuan jangka panjangnya adalah membebaskan Indonesia dari pemerintahan yang sewenang–wenang dan mencapai kesejahteraan masyarakat. Pasal 16 UUPA tidak menyebutkan hak pengelolaan yang sebetulnya hak atas tanah karena pemegang hak pengelolaan itu mempunyai hak untuk mempergunakan tanah yang menjadi haknya. Dalam UUPA, hak–hak atas tanah dikelompokkan sebagai berikut :

1. Hak atas tanah yang bersifat tetap, terdiri dari :
 - Hak Milik
 - Hak Guna Usaha
 - Hak Guna Bangunan
 - Hak Pakai
 - Hak Sewa Tanah Bangunan

- Hak Pengelolaan
2. Hak atas tanah yang bersifat sementara, terdiri dari :
- Hak Gadai
 - Hak Usaha Bagi Hasil
 - Hak Menumpang
 - Hak Sewa Tanah Pertanian

Maksud dari pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah secara paksa oleh negara yang mengakibatkan hak atas tanah itu hapus tanpa yang bersangkutan melakukan pelanggaran atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukum tertentu dari pemilik hak atas tanah tersebut. Menurut Undang-undang nomor 20 tahun 1961 tentang pencabutan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya hanya dilakukan untuk kepentingan umum termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama milik rakyat merupakan wewenang Presiden RI setelah mendengar pertimbangan apakah benar kepentingan umum mengharuskan hak atas tanah itu harus dicabut, pertimbangan ini disampaikan oleh Menteri Dalam Negeri, Menteri Hukum dan HAM, serta menteri lain yang bersangkutan. Setelah Presiden mendengar pertimbangan tersebut, maka Presiden akan mengeluarkan Keputusan Presiden yang didalamnya terdapat besarnya ganti rugi untuk pemilik tanah yang haknya dicabut tadi. Kemudian jika pemilik tanah tidak setuju dengan besarnya ganti rugi, maka ia bisa mengajukan keberatan dengan naik banding pada pengadilan tinggi

Hak-hak perorangan dan badan hukum atas tanah memperoleh pengakuan yang kuat dalam sistem dan tata hukum di Indonesia. Hak milik atas tanah adalah bagian dari hak-hak kebendaan yang dijamin dalam konstitusi. Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 sebagai hasil dari amandemen kedua, dinyatakan sebagai berikut :

Pasal 28 g

- (1) Setiap orang berhak atas perlindungan diri pribadi, keluarga, kehormatan, martabat, dan harta benda yang dibawah kekuasaannya, serta berhak atas rasa aman dan perlindungan dari ancaman ketakutan untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu yang merupakan hak asasi.

Pasal 28 h

Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun.

Selanjutnya dalam UUPA, dinyatakan antara lain sebagai berikut :

Pasal 4 ayat (2)

Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan

tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Berdasarkan pengertian pada pasal 4 ayat (2) tersebut, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi, tepatnya hanya meliputi sebagian tertentu permukaan bumi yang terbatas, yang disebut bidang tanah. Hak atas tanah tidak meliputi tubuh bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya.

Asas yang hanya mengakui hak atas tanah adalah terbatas pada hak atas permukaan bumi saja disebut dengan asas pemisahan horisontal. Asas pemisahan horisontal adalah asas dimana pemilikan atas tanah dan benda atau segala sesuatu yang berada di atas tanah itu adalah terpisah. Asas pemisahan horisontal memisahkan tanah dan benda lain yang melekat pada tanah itu. Asas pemisahan horisontal adalah asas yang didasarkan pada hukum adat, dan merupakan asas yang dianut oleh UUPA.

Berbeda dengan asas yang dianut oleh UUPA, KUHPerdara menganut asas perlekatan, baik yang sifatnya perlekatan horisontal maupun perlekatan vertikal, yang menyatakan bahwa benda bergerak yang tertancap atau terpaku pada benda tidak bergerak, berdasarkan asas asesi maka benda-benda yang melekat pada benda pokok, secara yuridis harus dianggap sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari benda pokoknya.

Menurut KUHPerdara pasal 571 hak milik atas sebidang tanah mengandung di dalamnya kepemilikan atas segala apa yang ada di atasnya dan di dalam tanah. Sedangkan dalam UUP dibedakan berbagai hak atas tanah sebagai berikut : hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah dan hak memungut hasil hutan. Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah , memiliki fungsi sosial serta dapat dialihkan dan beralih.

Sedangkan hak-hak penguasaan atas tanah, menurut Boedi Harsono, dikelompokkan menjadi hak bangsa, hak menguasai dari negara, hak ulayat, hak perorangan dan hak tanggungan.

Hak milik atas tanah mengandung unsur hak kebendaan dan hak perseorangan. Sebagai hak kebendaan, hak atas tanah memiliki ciri-ciri bersifat absolut, jangka waktunya tidak terbatas, hak mengikuti bendanya (*droit de suite*), dan memberi wewenang yang luas bagi pemiliknya seperti dialihkan, dijaminkan, disewakan atau dipergunakan sendiri. Sebagai hak perseorangan, ciri-cirinya adalah bersifat relatif, jangka waktunya terbatas, mempunyai kekuatan yang sama tidak tergantung saat kelahirannya hak tersebut, memberi wewenang terbatas kepada pemiliknya.

Sementara itu, menurut Aslan Noor, teori kepemilikan ataupun pengalihan kepemilikan secara perdata atas tanah dikenal empat teori, yaitu :

- a. Hukum Kodrat, menyatakan dimanan penguasaan benda-benda yang ada di dunia termasuk tanah merupakan hak kodrati yang timbul dari kepribadian manusia

- b. Occupation theory, dimana orang yang pertama kali membuka tanah, menjadi pemiliknya dan dapat diwariskan
- c. Contract theory, dimana ada persetujuan diam-diam atau terang-terangan untuk pengalihan tanah
- d. Creation theory, menyatakan bahwa hak milik privat atas tanah diperoleh karena hasil kerja dengan cara membukan dan mengusahakan tanah

Mengenai pengalihan atau penyerahan hak atas tanah, terdapat dua pendapat yaitu yang pertama adalah bahwa jual beli harus dilakukan dengan akta otentik yang diikuti dengan pendaftaran tanah untuk mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah, bukan saja hanya sebagai alat bukti untuk pendaftaran tetapi merupakan syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan. Pendapat ini diwakili oleh Mariam Darus Badruzaman dan Saleh Adiwinata. Pendapat lainnya adalah bahwa perbuatan jual beli tanpa diikuti dengan akta otentik adalah sah, sepanjang diikuti dengan penyerahan konkret. Pendapat ini diwakili oleh Boedi Harsono dan R. Soeprapto. Penyerahan yang sifatnya konsensual sebagaimana dianut hukum perdata sekaligus dengan penyerahan yang sifatnya konkret sebagaimana dianut oleh hukum adat ada dasarnya adalah bertentangan dan dapat terjadi dualisme dalam penafsiran kepastian hukumnya.

Mariam Darus Badruzaman berpendapat, bahwa lembaga pendaftaran, tidak semata-mata mengandung arti untuk memberikan alat bukti yang kuat, akan tetapi juga menciptakan hak kebendaan. Hak kebendaan atas suatu benda tanah terjadi pada saat pendaftaran dilakukan. Sebelum dilakukan pendaftaran yang ada baru milik, belum hak. Dalam kaitan itulah, maka salah satu asas dari hak atas tanah adalah adanya asas publisitas.

Peraturan Pemerintah Nomor. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, adalah bersifat stelsel pasif. Artinya yang didaftar adalah hak, peralihan hak dan penghapusannya serta pencatatan beban-beban atas hak dalam daftar buku tanah. Hubungan antara pemindahan dengan alas hak adalah bersifat kausal, karena sifat peralihan hak tersebut adalah bersifat levering. Stelsel negatif ini berakibat :

- 1) Buku tanah tidak memberikan jaminan yang mutlak
- 2) Peranan yang pasif dari pajak balik nama, artinya pejabat-pejabat pendaftaran tanah tidak berkewajiban untuk menyelidiki kebenaran dari dokumen-dokumen yang diserahkan kepada mereka.

Selanjutnya, Mariam Darus Badruzaman menjelaskan bahwa berdasarkan ajaran KUHPperdata pasal 584, dianut ajaran untuk sahnya penyerahan dibutuhkan beberapa syarat yaitu :

- a. Alas hak (rechtstitel)

- b. Perjanjian kebendaan yang diikuti dengan perbuatan penyerahan (pendaftaran) dan penerbitan sertifikat
- c. Wewenang menguasai (beschikkings bevoegheid)

Pendapat yang dianut Mariam Darus Badruzaman di atas, tampaknya sangat dipengaruhi oleh ajaran teori causal, yang memandang bahwa hubungan hukum adalah obligatoirnya, sedangkan levering adalah akibatnya. Artinya levering baru sah, dan karenanya baru menjadikan yang menerima penyerahan sebagai pemilik, kalau rechtstitel yang memindahkan hak milik sah.

Di sisi lain, ada juga teori abstraksi yang menganut bahwa ada pemisahan antara levering dengan rechtstitel. Jadi kalau sekiranya ada suatu penyerahan, dimana yang melakukan penyerahan tidak memiliki titel, penyerahan tersebut tetap sah. Pemilik asal tidak dapat menuntut hak kebendaan dari pihak ketiga, yang membeli dengan itikad baik. Tuntutan pemilik asal adalah tuntutan pribadi terhadap orang yang mengalihkan hak kepada pihak ketiga tadi tanpa hak.

Pandangan para pakar di atas sangat menentukan dalam hal ada dua kepemilikan atas objek yang sama untuk menentukan pemilik dan pemegang hak yang sesungguhnya. Mengenai hak kepemilikan atas tanah, sifatnya tidak mutlak, artinya apabila kepentingan Negara atau kepentingan umum menghendaki, hak kepemilikan perorangan atau badan usaha atas sebidang tanah dapat dicabut dengan pemberian ganti rugi. Prinsip ini dianut baik dalam KUHPerdata maupun dalam UUPA.

Pasal 570 KUHPerdata

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan-ketentuan perundang-undangan.

Pasal 16 ayat 4 UUPA

Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan Undang-undang.

Pengertian kepentingan umum, harus dijaga dengan ketat untuk tidak melebar dan terlalu elastis sehingga hal-hal yang tidak seyogianya digolongkan sebagai kepentingan umum, tetapi justru memperoleh penguatan dan legitimasi. Batasan tentang pengertian kepentingan umum yang abstrak dapat menimbulkan penafsiran yang berbeda-beda di masyarakat, dan dapat menjurus kepada ketidakpastian yang baru dan menimbulkan konflik di masyarakat. Karena itu harus ada pengertian yang konkret akan makna kepentingan umum.

Dalam Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 pada pasal 2 dinyatakan bahwa pengadaan tanah bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilaksanakan dengan cara pelepasan atau penyerahan hak atas tanah. Sedangkan pengadaan tanah selain bagi pelaksanaan pembangunan untuk kepentingan umum oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar atau cara lain yang disepakati secara sukarela oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Selanjutnya pada pasal 5 diatur secara limitatif bidang-bidang yang termasuk dalam kategori pembangunan untuk kepentingan umum.

Satu hal yang perlu digaris bawahi adalah bahwa yang dimaksudkan untuk pembangunan kepentingan umum haruslah yang diselenggarakan oleh Pemerintah. Pembebasan tanah yang dilakukan oleh pihak selain Pemerintah, berdasarkan aturan Peraturan Presiden tersebut di atas tidak dapat digolongkan sebagai pembangunan untuk kepentingan umum.

KESIMPULAN

Dari paparan dalam pembahasan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Kekuatan pembuktian yang terdapat pada akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris adalah kekuatan pembuktian formil dan kekuatan materiil, sedangkan pada akta yang dibuat dihadapan notaris, selain terdapat kekuatan pembuktian formil dan materiil, juga terdapat kekuatan pembuktian lahiriah. Selain itu pada akta dibawah tangan yang dilegalisasi, notaris hanya menjamin kepastian tanggal dan tanda tangan dari para pihak saja, sedangkan pada akta yang dibuat dihadapan notaris, notaris bertanggung jawab sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kekuatan pembuktian yang ada pada akta otentik lebih kuat dari pada akta dibawah tangan yang dilegalisasi oleh notaris, namun apabila akta yang dilegalisasi tersebut tidak disangkal oleh para pihak, atau dengan kata lain mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam perjanjian yang dilegalisasi tersebut, sehingga sesuai pasal 1857 BW kekuatan pembuktiannya dapat disamakan dengan akta otentik.
2. Perjanjian yang dilegalisasi oleh notaris adalah merupakan perjanjian dibawah tangan yang tunduk pada bentuk dan asas-asas perjanjian pada umumnya, sedangkan akta notaris (akta otentik) selain tunduk pada asas-asas perjanjian pada umumnya, juga harus memenuhi syarat-syarat sebagai akta otentik, yaitu dibuat dihadapan oleh pejabat umum, bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang, pejabat yang membuat akta tersebut adalah pejabat yang berwenang. Jadi antara perjanjian yang dilegalisasi oleh notaris tidak sama dengan perjanjian yang dibuat di hadapan notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman. 2009. *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta : Sinar Grafika Adjie, Habib. 1999. *Eksekusi Hak Tanggungan*. Bandung : Mandar Maju
- Adjie, Habib. 2000. *Hak Tanggungan sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah*. Bandung : Mandar Maju
- Ali, H Zainuddin. 2009. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta : Sinar Grafika
- Bakri, Muhammad. 2011. *Hak Menguasai oleh Negara (Paradigma Baru untuk Reforma Agraria)* . Malang : Universitas Brawijaya Press
- Fuady, Munir. 1995. *Hukum tentang Pembiayaan dalam Teori dan Praktek (Leasing, Factoring, Modal Ventura, Pembiayaan Konsumen, Kartu Kredit)*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti
- Harsono, Boedi. 2005. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta : Djambatan
- Hartanto, J. Andy. 2014. *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak atas Tanahnya*. Surabaya : LaksBang Justitia
- Hartono, Sri Redjeki. 2007. *Hukum Ekonomi Indonesia*. Malang : Bayumedia Publishing
- Hutagalung, Arie S. 2005. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Jakarta : Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia
- Kantor Bank Indonesia Semarang. 2004. *Penanganan Kredit Bermasalah*. Semarang : Bank Indonesia
- Kashad. 2000. *Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*. Semarang : Universitas Diponegoro Semarang
- Limbong. 2000. *Hukum Pertanahan*. Jakarta : Prestasi Pustaka
- Mertokusumo, Sudikno. 1988. *Hukum dan Politik Agraria*. Jakarta : Karunika- Universitas Terbuka
- Patrik, Purwahid dan Kashadi. 2008. *Hukum Jaminan, Edisi Revisi dengan UUHT*, Semarang : Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang
- Rahman, Hasanudin. 1996. *Aspek-aspek Hukum Perikatan Kredit Perbankan*. Bandung : Citra Aditya Bakti
- Ramelan, Eman. 2000. *Hak Pengelolaan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.9 Tahun 1999*. Surabaya : Fakultas Hukum Universitas Airlangga
- Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria dan Hak-hak atas Tanah*. Surabaya : Prenada Media
- Santoso, Urip. 2014. *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta : Prenamedia Group
- Satrio, J . 2002. *Hukum Jaminan, Hak-hak Jaminan Kebendaan*. Bandung : PT Citra Aditya Bakti

Kajian Hukum Kekuatan Pembukian Akte Notaris Dibandingkan Akte Di bawah Tangan
Yang Berlaku Di Indonesia

Sumardjono, Maria S W. 2001. *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*.
Jakarta : Buku Kompas

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Dasar AgrariaPeraturan Pemerintah
Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah