

## BAB II

### AKTA

#### A. Pengertian Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan.

Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk pakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat

Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian<sup>1</sup>.

Menurut ketentuan pasal 1867 “ *pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan outentik atau dengan tulisan di bawah tangan*”

Dari ketentuan pasal diatas akta dibagi menjadi dua, akta outentik dan akta di bawah tangan.

---

<sup>1</sup> Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, ( Yogyakarta: Pustaka yustisia, 2012), h. 1

## **B. Macam-Macam/ Bentuk-Bentuk Akta**

### 1. Akta Outentik

Akta outentik adalah akta yang bentuknya ditentukan undang-undang, hal ini mendefinisikan adanya akta outentik diatur oleh undang-undang, dan ada pula akta autentik yang formulasi aktanya ditentukan undang-undang, seperti yang tercantum dalam KUHPerdara pasal 1868 Yang berbunyi :

*“Suatu akta outentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”<sup>2</sup>.*

Kedua akta outentik dibuat oleh pejabat yang berwenang, akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang ini harus sesuai dengan yang ditentukan oleh para pihak tentang isi akta tersebut.

Ketiga akta outentik dibuat dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini para pihak menghadap pejabat yang bewenang dan menentukan isi akta tersebut.

### 2. Akta di Bawah Tangan

Pengertian akta di bawah tangan adalahsesuai dengan ketentuan pasal 1874 KUH Perdata menyebutkan:

*“ yang dianggap tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantaraan seorang pejabat umum”<sup>3</sup>.*

---

<sup>2</sup> M. Yahya Harahap, Hukum Acara Perdata, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h. 566

<sup>3</sup> Lih pasal 1874 KUH Pedata

Dari penjelasan pasal diatas dapat kita ketahui bahwa akta di bawah tangan hanyalah surat yang melibatkan para pihak yang terlibat didalam akta tersebut tanpa membawa pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Syarat suatu akta disebut akta dibawah tangan harus memenuhi syarat formil dan syarat materil:

Syarat formil akta di bawah tangan

- a. Berbentuk tertulis atau tulisan
- b. Dibuat secara partai (dua pihak atau lebih ) tanpa bantuan atau dihadapan pejabat umum yang berwenang
- c. Ditandatangani oleh para pihak
- d. Mencantumkan tanggal dan tempat penandatanganan

Inilah syarat formil yang ditentukan oleh pasal 1874 KUH Perdata, pasal 286 RBG, syarat formil tersebut bersifat kumulatif. Tidak boleh kurang dari itu.

Syarat materil akta di bawah tangan

Mengenai syarat materiil akta di bawah tangan dapat dijelaskan dari hal-hal sebagai berikut:

- a. Keterangan yang tercantum dalam akta di bawah tangan berisi persetujuan tentang perbuatan ( *reschts handeling* ) atau hukum ( *rechts betterkking* ).
- b. Sengaja dibuat sebagai alat bukti

Syarat akta di bawah tangan, pembuat atau para pembuat akta disengaja sebagai alat bukti untuk membuktikan kebenaran perbuatan atau hubungan hukum yang diterangkan dalam akta<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> M Yahya Harahap, *op cit.*, h. 597

### **C. Hukum Tanah Sebelum Berlakunya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.**

Sejarah hukum pertanahan di Indonesia dimulai pada tonggak sejarah pada tahun 1181 pada waktu Indonesia dipengaruhi oleh pemikiran Raffles dengan teori domeni.

Tonggak pertama adalah pada tahun 1181 pada zaman ini penguasaan hak atas tanah lebih diposisikan sebagai alat untuk menarik pajak bumi demi pemerintahan penjajahan Belanda dalam sejarah pemerintahan penjajahan Belanda gagal melakukan administrasi pertanahan dengan baik, maka setelah pemerintahan Belanda digantikan oleh pemerintahan jajahan Inggris, administrasi pertanahan mulai ditata salah seorang pengagas perbaikan administrasi pertanahan adalah Raffles tujuan Raffles dalam menata sistem administrasi pertanahan dengan sistem Domein (yaitu ingin menerapkan sistem penarikan pajak seperti apa yang digunakan Inggris di India) namun dalam kamus hukum pengertian domain adalah

*“ suatu pernyataan yang dikeluarkan oleh pemerintahan Hindia Belanda yang mengemukakan sebuah azas bahwa semua tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya adalah milik negara.”<sup>5</sup>*

Tonggak kedua pada tahun 1830 pengaturan hak atas tanah pada zaman ini ditandai dengan kembalinya Indonesia ketangan Belanda di Indonesia dipimpin oleh Gubernur Jenderal Van Den Bosch yang mempopulerkan konsep penguasaan hak atas tanah *culturstersel* atau lazim disebut tanam paksa.

---

<sup>5</sup> J.C.T. Simorangkir, Rudy T Erwin, J.T. Prasetyo, *Kamus Hukum*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2010), h.39

Tonggak ketiga pada tahun 1848 dalam tonggak kedua dijelaskan mengenai monopoli pemerintahan jajahan belanda atas tanah dan hasil perkebunannya sehingga menimbulkan kecemburuan dari kaum liberal yang ada diperlemen wakil-wakil dipaerlemen menuntut agar bisa turut campur dalam hal tanah jajahan yang saat itu dipengang oleh raja dan menteri tanah jajahan, terjadilah pergolakan konversatif pendukung *cultuurstelsel*. Namun demikian dengan kegigihan dalam memperjuangkan tuntutan, kaum liberal memetik kemenangan dengan disetujuinya perubahan terhadap undang-undang dasar belanda undang-undang tersebut selesai pada tahun 1854, yaitu dengan dikeluarkannya *Regerings Reglement (RR)* 1845. Salah satu ayat dari pasal 62 RR menyebutkan:

“ *bahwa gubernur jendral boleh menyewakan tanah dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan ordonasi*”

Tujuan utama gerakan kaum liberal dibidang agraria itu adalah:

- 1 Agar pemerintah memberikan pengakuan terhadap penguasaan hak atas tanah oleh kaum pribumi sebagai hak milik mutlak (*eigendom*)
- 2 Agar dengan asas domein itu, pemerintah memberikan kesempatan kepada pengusaha swasta untuk dapat menyewa tanah jangka panjang dan murah (*erpacht*)

Tonggak keempat pada tahun 1870 jatuhnya menteri jajahan frans, karna terlalu tergesah-gesah memberikan *eigendom* kepada pribumi .

Tonggak kelima pada tahun 1960 pemerintah menyadari sepenuhnya bahwa peraturan perundang-undangan di bidang agraria yang dibuat oleh

pemerintah jajahan, baik belanda maupun ingris tidak berpihak kepada rakyat indonesia setelah 15 tahun indonesia merdeka barulah lahir UU No 5 Tahun 1960 tentang dasar pokok-pokok agraria yang berdasarkan hukum adat<sup>6</sup>. yang dijelaskan dalam penjelasan umum angka III (1) yang berbunyi:

*“dengan sendirinya hukum agraria yang baru ia harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak, oleh karna rakyat indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat, maka hukum agraria baru tersebut didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai hukum yang asli, yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang moderen dan dalam hubungannya dengan dunia internasional serta disesuaikan dengan sosialisme indonesia, sebagaimana dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas dari pengaruh politik dan masyarakat kolonial yang kapitalis dan feodal<sup>7</sup>.*

Sejalan penjelasan angka III (1) UUPA diatas, dalam Pasal 5 dinyatakan bahwa:

*“ hukum agraria yang berlaku atas bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dan sosialisme indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-undang ini dan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama<sup>8</sup>.*

#### **D. Pengakuan Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang No 5 Tahun 1960**

Atas dasar berlakunya Undang-undang no 5 tahun 1960 maka untuk mendapatkan kepastian hukum atas pengakuan hak atas tanah harus merujuk pada undang-undang ini, yang di dalam undang-undang ini memberikan hak atas tanah

---

<sup>6</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, ( Jakarta: Sinar Grafika, 2009), h. 45

<sup>7</sup> Lih Penjelasan Umum Angka III (1) UUPA

<sup>8</sup> Lih, Pasal 5 UUPA

berupa hak primer dan hak skunder. Hak primer adalah hak atas tanah yang dapat di kuasai langsung dan dapat dipindah tangankan kepada oranglain dan diwariskan, Hak skunder adalah hak yang bersifat sementara, yang dikatakan hak primer adalah :

- a. Hak Milik atas tanah (HM)
- b. Hak Guna Usaha (HGU)
- c. Hak Guna Bangunan (HGB)
- d. Hak Pakai (HP)

Sedangkan hak skunder adalah :

- a. Hak Gadai
- b. Hak guna usaha bagi hasil
- c. Hak menumpang
- d. Hak menyewa atas tanah pertanian<sup>9</sup>.

karna fokus penelitian ini adalah akta di bawah tangan yang di jadikanjaminan yang diberikan oleh debitur kepada bank maka disini hanya akan membahas masalah pengakuan hak milik.

Salah satu hak atas tanah yang termasuk dalam kategori hak primer dalam UUPA adalah hak milik karna hak milik menurut pasal 20 ayat 1 yang berbunyi :

*“ Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan pasal 6”*

Dari penjelasan pasal diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa pengakuan hak atas tanah yang bersifat terkuat, turun-temurun, dan terpenuh diakui dengan hak milik, Sedangkan tanda bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertifikat,

---

<sup>9</sup> Supriadi, *op cit.*, h. 64

sertifikat adalah surat tandabukti yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sesuai dengan pasal 19 ayat 2 poin c karna tanda bukti sertifikat ini telah di daftarkan di BPN<sup>10</sup>.

Dan dalam Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Tentang pendaftaran tanah sebagai peraturan pelaksana dari pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 13 ayat 3 dan 4 mengatakan:

Ayat 3 “ *salinan buku tanah dan surat ukur setelah dijahit satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh menteri agraria, disebut sertifikat dan diberikan kepada yang berhak*”

Ayat 4 “*sertifikat tersebut pada ayat 3 pasal ini adalah surat tanda bukti yang dimaksud dalam pasal 19 Undang-Undang Pokok agraria*”<sup>11</sup>.

Namun dengan adanya keterangan dari pasal 13 ayat 3 dan 4 ini bukan berarti girik dan petuk tidak diakui sebagai alat bukti kepemilikan hak atas tanah hal ini didasakan pada konsideren Undang-Undang No 5 Tahun 1960 pada konsideren berpendapatnya lahirnya Undang-Undang No 5 Tahun 1960 ini pada point (a) nya dikatakan:

“ *bahwa berhubungan dengan apa yang tersebut dalam pertimbangan-pertimbangan di atas perlu adanya hukum agraria nasional, yang berdasar atas hukum adat tentang tanah, yang sederhana dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh rakyat indonesia, dengan tidak mengabaikan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama*”

Dan juga dijelaskan pada pasal 5 Undang-Undang No 5 Tahun 1960 yang telah dijelaskan diatas, yang pada penjelasan pasalnya mengarahkan penulis pada penjelasan umum pasal III angka I yang mengatakan:

---

<sup>10</sup> Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, ( Bandung: Mandar Maju, 2009 ), h. 31

<sup>11</sup> Lih Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 13 ayat 3 dan 4

*“ Sebagaimana yang telah diterangkan diatas hukum agraria sekarang ini telah memiliki sifat “ dualisme ” dan mengadakan perbedaan hak-hak tanah menurut hukum barat, yang berpokok pada ketentuan-ketentuan dalam buku II kitab undang-undang hukum perdata indonesia. Undang-undang Pokok agraria bermaksud menghilangkan dualisme itu dan secara sadar hendak mengadakan kesatuan hukum, sesuai dengan keinginan rakyat sebagai bangsa yang satu dan sesuai pula dengan kepentingan perekonomian.*

*Dengan sendirinya hukum agraria yang baru itu harus sesuai dengan kesadaran hukum dari pada rakyat banyak. Oleh karna rakyat indonesia sebagian besar tunduk pada hukum adat maka hukum agraria yang baru tersebut akan didasarkan pula pada ketentuan-ketentuan hukum adat itu, sebagai ketentuan yang asli yang disempurnakan dan disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dan negara yang moderen dan dalam hubungannya dengan dunia internasional, serta sesuai dengan sosialisme indonesia. Sebagaimna dimaklumi maka hukum adat dalam pertumbuhannya tidak terlepas pula dari pengaruh politik masyarakat kolonial yang kapitalis dan masyarakat yang swapraja yang feodal”.*

Sebelum berlakunya unadang-undang nomor 5 tahun 1960 ini bukti kepemilikan hak atas tanah ini adalah, girik, petuk<sup>12</sup>. Girik dan Petuk ini adalah istilah populer dari tanah adat atau tanah- tanah lain yang belum dikonvensi menjadi hak-hak primer tertentu seperti ( hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak guna usaha ) dan belum didaftarkan di kantor pertanahan setempat tanah girik atau tanah bekas milik adat ini merupakan tanah yang dikuasai masyarakat dalam keadaan belum bersertifikat oleh karnanya ditandai dengan surat girik dan petuk, di desa bukti surat kepemilikan hak atas tanah disebut dengan petuk<sup>13</sup>.

Sebetulnya girik dan petuk ini merupakan tanda bukti pembayaran pajak hakatas tanah sebelum berlakunya UUPA dan Peraturan Pemerintah No 10 Tahun1961 tentang pendaftaran tanah<sup>14</sup>. Artinya ketika Undang-Undang No 7

---

<sup>12</sup> [Http://Karya.ilmiah.Tarumanegara.ac.id/Index.Php/FH/article/view/7485](http://Karya.ilmiah.Tarumanegara.ac.id/Index.Php/FH/article/view/7485) pukul 07.

<sup>13</sup> [Http://ynthebestever.blogspot.com/2012/03/apa itu girik.html](http://ynthebestever.blogspot.com/2012/03/apa%20itu%20girik.html) pukul 08. 10

<sup>14</sup> <http://mustafadolly.blogspot.com/2013/04kedudukan> jaminan tanah dengan bukti girik dan petuk.

Tahun 1992 sebagaimana di ubah dengan Undan-Undang No 10 Tahun 1998 tentang Perbankan pada penjelsan pasal 8 yang memberikan ruang bagi girik dan petuk bisa digunakan sebagai agunan/ jaminan artinya undang-undang ini memberikan ruang bagi akta dibawah tangan bisa dijadikan objek jaminan, karna pengertian akta outentik sebagaimana dijelaskan diatas adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang dan diatur menurut Undang-Undang.

Artinya setelah berlakunya UUPA dan PP NO 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah maka bukti outentik kepemilikan hak atas tanah adalah dengan sertifikat, karna dengan ketentuan undang-undang ini girik dan petuk tidak lagi memenuhi unsur-unsur dari pada pengertian akta outentik, karna girik dan petuk tidak dibuat oleh ataupun dihadapan pejabat yang berwengang dan tidak diatur oleh Undang-Undang lagi, dan pengaturan pembuatannya sudah hapus oleh lahirnya UUPA dan PP No tahun 1961 ini .