

RINGKASAN

Sejak berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya setelah dikeluarkannya Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, membebankan hak atas tanah serta perbuatan hukum lainnya atas hak atas tanah sebelum didaftar harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Menteri.

Selaku pejabat pembuat akta tanah dalam semua peraturan yang ada yang mengatur tentang tugas dan kedudukan PPAT dalam perbuatan hukum tertentu hak atas tanah, tidak ditegaskan tentang status akta PPAT apakah sebagai akta dibawah tangan ataukah sebagai akta otentik Baru setelah dikeluarkannya Undang-Undang Hak Tanggungan, PPAT disebut secara tegas sebagai Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta Pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan (pasal 1 ayat 4) dan akta yang dibuatnya merupakan akta otentik (penjelasan Undang-Undang No. 4 tahun 1996 angka 7).

PPAT yang selama ini disebut sebagai pejabat saja, sekarang diberi kualitas tambahan yang penting sekali yaitu sebagai pejabat umum atau sama dengan yang pada waktu lalu disebut sebagai "openbaar ambtenaar", yang membawa posisinya sama dengan Notaris. Penetapan akta PPAT sebagai akta otentik haruslah selalu merujuk pada ketentuan pasal 1868 KUHperdata dimana

suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Peraturan organik Jabatan PPAT tidak ditentukan dalam undang-undang, melainkan hanya ditentukan dalam PP. No. 37 Tahun 1998 jo PP No. 24 tahun 1997 dan bentuk aktanya dibakukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena itulah Akta PPAT tidak memenuhi unsur pasal 1868 KUHperdata seperti halnya akta notaris, sehingga akta yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT tidak dapat dikategorikan sebagai akta otentik, karena itu dalam pembuatan akta perjanjian hak atas tanah terhadap perbuatan hukum pemindahan, pembebanan, dan pemberian surat kuasa membebaskan hak tanggungan hanya tepat dibuat dihadapan Notaris, walaupun menginginkan PPAT untuk tetap diberi kewenangan dalam membuat akta tanah hanya terbatas pada perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah saja dan dasar yuridisnya pun harus dirubah berdasarkan undang-undang, tidak seperti yang selama ini berlaku.