

BAB III

1. Pergeseran Perjanjian Kuasa dalam Surat Kuasa

Membebaskan Hak Tanggungan

Undang-undang Hak Tanggungan tidak menyatakan bahwa surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan harus di buat dalam bentuk perjanjian, tetapi kalau melihat blanko Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang telah disiapkan pihak Badan Pertanahan Nasional, timbul kesan bahwa untuk SKMHT yang di buat dalam bentuk Akta Notaris atau Akta pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berbentuk perjanjian. Kata-kata dan bentuk susunannya tidak memungkinkan untuk di pakai sebagai sarana pemberian kuasa secara sepihak. ¹³ Pasal 15 ayat (1) huruf a Undang-Undang Hak Tanggungan no. 4 tahun 1996 menyebutkan bahwa “Surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan hak tanggungan”. Di sini dapat di lihat bahwa pembuat Undang-Undang sekarang menyimpang dari praktek yang selama ini berjalan yang menghendaki agar kuasa Membebaskan Hak Tanggungan di buat

¹³ J Satrio, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, h. 179

dalam suatu akta khusus hanya memuat kewenangan membebaskan hak tanggungan saja.

Pasal 15 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan logisnya harus di artikan secara longgar, yaitu kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan bisa juga meliputi perbuatan-perbuatan lain yang berkaitan dengan tindakan atau perbuatan memberikan Hak Tanggungan. Jadi yang di larang adalah memasukkan kewenangan-kewenangan lain yang tidak ada kaitannya langsung dengan tindakan membebaskan hak tanggungan ¹⁴

Berdasarkan uraian di atas dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Larangan pasal 15 ayat (1) huruf a UU Hak Tanggungan harus ditafsirkan secara longgar;
- b. Kuasa untuk membebaskan hak tanggungan, selain memuat kewenangan melakukan perbuatan "pembebanan", juga boleh memuat semua janji-janji yang dibenarkan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan.

Penjelasan pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan menyebutkan yang dimaksud dengan substitusi adalah penggantian penerima kuasa melalui pelimpahan. Jadi pada substitusi ada penggantian figure atau person penerima kuasa dari

¹⁴ Ibid, h.179

pemberi kuasa kepada orang lain atas inisiatif penerima kuasa sendiri.

Ketentuan pasal 1803 KUH Perdata dapat disimpulkan bahwa pada dasarnya seorang kuasa berhak untuk mensubstitusikan kuasanya kepada orang lain, kecuali pemberi kuasa secara tegas menyatakan atau disimpulkan dari sikap dan tindakannya, bahwa penerima kuasa tidak boleh mensubstitusikan kuasa itu kepada orang lain. Prinsip tersebut di atas sekarang disimpangi oleh ketentuan pasal 15 ayat (1) huruf b UU Hak Tanggungan, yang melarang Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan memuat kuasa "substitusi". Jadi yang dilarang adalah kalau orang memberikan kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan dan kuasanya memuat kewenangan untuk melimpahkan kuasa itu kepada orang lain.

Undang-undang Hak Tanggungan sendiri tidak menyatakan apa sanksinya jika ketentuan pasal 15 ayat (1) huruf b tersebut di atas dilanggar tetapi dalam penjelasan UU Hak Tanggungan atas pasal tersebut dikatakan bahwa akibat hukumnya adalah "batal demi hukum".

Orang yang bertindak sebagai penerima kuasa berkewajiban melaksanakan tugas dengan sebaik-baiknya. Ada beberapa kewajiban yang penting untuk dilaksanakan oleh penerima kuasa, antara lain :

1. Melaksanakan tugas yang diberikan dengan sempurna;
2. Kuasa wajib untuk mempertanggungjawabkan kerugian yang timbul akibat kelalaian atau ketidaksempurnaan pelaksanaan tugasnya;
3. Kuasa wajib memberikan laporan tentang apa yang dibuatnya dan memberikan perhitungan kepada pemberi kuasa tentang segala hal yang diterimanya dalam melaksanakan tugas yang diberikan;
4. Kuasa wajib bertanggung jawab atas tindakan yang dilaksanakan oleh kuasa substitusi, pasal 1803 KUH Perdata menegaskan bahwa penerima kuasa bertanggung jawab atas tindakan kuasa substitusi dalam hal :
 - a. Apabila pengangkatan kuasa substitusi tidak diperbolehkan atau tidak mendapat persetujuan dari pemberi kuasa
 - b. Apabila pengangkatan kuasa substitusi telah mendapat wewenang dari pemberi kuasa tanpa menentukan siapa orangnya, ternyata orang tersebut tidak cakap atau tidak mampu;
5. Kuasa wajib membayar bunga uang tunai yang diterimanya, jika uang yang diterimanya dipergunakan untuk kepentingannya sendiri.

Pasal 1811 KUH Perdata mengatur mengenai pemberian kuasa terhadap seorang penerima kuasa dimana pemberi kuasa terdiri dari beberapa orang untuk melaksanakan urusan mereka bersama, maka masing-masing pemberi kuasa bertanggung jawab terhadap akibat-akibat dari pemberian kuasa secara bersama-sama tersebut.

Kewajiban-kewajiban di atas bersifat umum, tetapi dalam hal ini Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) menentukan bahwa pemberi kuasa dan penerima kuasa terikat janji-janji yang telah ditentukan secara tetap dan bersifat khusus ataupun dapat ditentukan janji lainnya yang tidak bertentangan dengan Undang-undang Hak Tanggungan dan peraturan lainnya yang masih berlaku. Janji-janji yang ditentukan dalam SKMHT sebagai berikut :

1. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa di muka, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan
2. Janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan objek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan

3. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh-sungguh cidera janji
4. Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan objek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan
5. Janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak tanggungan apabila debitur cidera janji
6. Janji yang diberikan oleh pemegang Hak tanggungan pertama bahwa objek Hak Tanggungan tidak akan dibersihkan dari Hak Tanggungan
7. Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan

8. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum
9. Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek hak tanggungan diasuransikan
10. Janji bahwa pemberi hak tanggungan akan mengosongkan abjek hak tanggungan pada waktu eksekusi hak tanggungan
11. Janji bahwa sertifikat hak atas tanah yang dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan diserahkan kepada dan untuk disimpan pemegang hak tanggungan.

Pasal 1813 KUH Perdata menentukan bahwa pada dasarnya suatu kuasa bisa ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kreditur yang menerima kuasa dari pemberi jaminan hak tanggungan yang nantinya menjadi pemberi hak tanggungan perlu mengadakan pengamanan-pengamanan, dapat dibayangkan betapa sulitnya kedudukan kreditur jika sesudah kredit diberikan, kuasanya untuk membebaskan hak tanggungan di tarik kembali oleh pemberi kuasa bukankah dengan penarikan kembali kuasa seperti

itu, kreditur tidak bisa lagi membebankan hak tanggungan atas sertifikat tanah yang semula pembebanannya telah dikuasakan.

Pasal 15 ayat (2) Undang-undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan menetapkan bahwa kuasa untuk membebankan hak tanggungan tidak dapat ditarik kembali dan tidak akan berakhir oleh sebab apapun, kecuali karena kuasa tersebut telah dilaksanakan atau karena habis jangka waktunya sebagaimana telah dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4). Disini ada beberapa unsur yang harus mendapat perhatian, yaitu :

1. Undang-undang sendiri menetapkan, bahwa Kuasa Membebankan Hak tanggungan merupakan kuasa mutlak
2. Bahwa Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan bersifat sekali pakai
3. Bahwa berlakunya Surat Kuasa Membebankan hak Tanggungan adalah terbatas.

Suatu kuasa pada dasarnya tidak menjadi mati atau kehilangan dayanya apabila kuasa itu telah digunakan untuk melaksanakan kewenangan yang disebutkan dalam kuasa yang bersangkutan. Namun pasal 15 ayat (2) UU Hak tanggungan menentukan bahwa kuasa untuk membebankan hak tanggungan berakhir dengan dilaksanakannya kuasa tersebut.

Apabila dihubungkan dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT), sesuai dengan apa yang telah

disebutkan dalam blanko formulir SKMHT yang memuat kata-kata : ..” karena dilaksanakannya pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan selambat-lambatnya tanggal...serta pendaftarannya atau ... “, maka semestinya Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak berakhir pada saat penandatanganan APHT, tetapi sesudah pendaftarannya pada Kantor Pertanahan.

Kematian pemberi Kuasa Membebankan Hak Tanggungan tidak menyebabkan berakhirnya Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang diberikan kepada kreditur. Hal ini memberikan jalan keluar yang adil agar ahli waris debitur tidak seenaknya menarik kembali kuasa yang telah diberikan oleh debitur padahal kredit belum lunas

Mengenai berakhirnya SKMHT, ada tambahan kata-kata pada blanko SKMHT yakni “serta pendaftarannya”. Di sini dapat dimaksudkan bahwa SKMHT kalau tidak digunakan pada tanggal yang disebutkan di sana, SKMHT tersebut menjadi gugur, tetapi kalau pada atau sebelum tanggal tersebut digunakan oleh penerima kuasa untuk memberikan Hak Tanggungan, SKMHT tersebut baru gugur setelah akta pemberian hak tanggungan terdaftar.

Pasal 15 ayat (6) UU Hak tanggungan menentukan bahwa :
“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang tidak diikuti dengan pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan dalam waktu

yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), atau waktu yang ditentukan menurut ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) batal demi hukum”.

Berdasarkan ketentuan pada pasal 15 ayat (6) di atas, SKMHT yang tidak diikuti dengan pembebanan hak tanggungan secara nyata sampai dengan berakhir jangka waktu penggunaan atau berlakunya batal demi hukum, akibatnya penerima kuasa (debitur) tidak lagi mempunyai hak untuk membebankan hak tanggungan atas benda yang sedianya akan dijadikan obyek hak tanggungan.

Dalam keadaan demikian, kreditur yang menerima SKMHT tidak berkedudukan sebagai kreditur preferen, dalam arti tidak mempunyai hak jaminan kebendaan atas benda yang dijadikan obyek hak tanggungan. Tetapi kreditur yang bersangkutan hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang mempunyai kedudukan yang sama dengan kreditur lainnya dalam pembayaran atau pelunasan hutang sebagaimana dalam jaminan secara hukum dalam ketentuan pasal 1131 KUH perdata.

Hak jaminan kebendaan memberikan hak preferen kepada kreditur tertentu yaitu hak untuk didahulukan dalam mengambil pelunasan hutang atas hasil penjualan atau eksekusi benda tertentu atau sekelompok benda tertentu milik debitur atau

pemberi jaminan yang menjadi obyek jaminan dan adakalanya di permudah dalam melaksanakan haknya ¹⁵

Pembebanan hak tanggungan yang didahului dengan pembuatan SKMHT, apabila terdapat tanda-tanda debitur wanprestasi, kreditur penerima SKMHT harus segera melakukan pembebanan hak tanggungan secara nyata. Sebagai tanda bukti adanya pembebanan hak tanggungan adalah dengan terbitnya sertifikat hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana telah di atur dalam pasal 14 ayat (3) UU Hak tanggungan.

Pembebanan Hak Tanggungan yang didahului dengan pembuatan SKMHT yang tidak diikuti dengan pembebanan hak tanggungan secara nyata akan merugikan pihak kreditur (penerima SKMHT), yaitu apabila dikemudian hari debitur wanprestasi sedangkan benda obyek hak tanggungan belum dibebani hak tanggungan. Benda jaminan yang sedianya akan menjadi obyek hak tanggungan itu kemungkinan beralih kepada pihak kreditur lain dan ini dapat terjadi karena SKMHT tidak mempunyai kekuatan eksekutorial seperti halnya sertifikat hak tanggungan. SKMHT hanya suatu perjanjian pemberi kuasa yang merupakan salah satu fase dalam proses pembebanan hak tanggungan. Surat kuasa hanya memberikan wewenang kepada

¹⁵ Ibid, h. 69

yang diberi kuasa sebatas yang telah diperjanjikan, yaitu mengurus kepentingan pemberi kuasa. Dalam hal ini hanya kuasa membebaskan hak tanggungan, sehingga suatu surat kuasa tidak mungkin dijadikan alas hak untuk memberikan kedudukan preferen kepada kreditur dan memberikan hak kepada kreditur untuk menjual objek jaminan untuk dijadikan pelunasan hutang¹⁶

2. Pejabat yang Berwenang Membuat SKMHT

A. PPAT Sebagai Pejabat Umum

a. Kewenangan PPAT

Dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, pada pasal 5 menyebutkan pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan dalam pasal 6 menyebutkan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 tersebut tugas penyelenggaraan tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah atau Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain, pejabat lain yang dimaksud adalah PPAT. Yaitu

¹⁶ Djuhaenda Hasan, *Lembaga Jaminan Kebendaan Bagi Tanah dan Benda Lain Yang Melekat Pada Tanah Dalam Konsepsi Penerapan Asas Pemisahan Horisontal*, PT. Aditya Bakti, Bandung, 1996, h. 266

pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 angka (1) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Sesuai dengan pasal 6 PP No.37 Tahun 1998 yang dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Berusia sekurang kurangnya 30 tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan Surat Keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulus program pendidikan Spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh pendidikan tinggi.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional

Berdasarkan Pasal 2 PP no. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta

sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data, pendagtsran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud di atas adalah meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum diatas, mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, adalah kewajibannya adalah sebagai berikut :

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta akta yang dibuatnya
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Akta yang dibuat oleh PPAT itu tidak boleh sembarangan bentuknya dan juga isinya standar, ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri bentuk akta itu ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No.104/DJA/1997, penyempurnaan dan melengkapi bentuk akta yang ditetapkan dengan PMA No. 11 Tahun 1961.

b. Daerah Kerja PPAT

Pasal 1 angka (8) PP No. 37 tahun 1998, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalamnya pada pasal 4 PP No. 37 tahun 1998 menyebutkan PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya dan pada ayat (2) menyebutkan akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semuanya terletak dalam daerah kerja PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Dalam hal tertentu seorang PPAT dapat diberi daerah kerja lebih dari satu kecamatan, tetapi dapat juga diangkat lebih dari satu PPAT untuk satu kecamatan. Seorang PPAT hanya berwenang membuat akta tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya, tetapi dalam hal tertentu dengan ijin Direktorat Jendral Agraria seorang PPAT dapat membuat akta mengenai tanah diluar daerah kerjanya, seperti misalnya pembebanan hipotik atas beberapa bidang tanah yang letaknya di berbagai kecamatan.

Selama untuk suatu kecamatan belum diangkat seorang PPAT, maka sistem Wedana/Kepala Kecamatan (camat) karena jabatannya menjadi PPAT sementara. Hal ini berlaku juga jika PPAT yang di angkat mempunyai daerah kerja meliputi lebih dari satu kecamatan dan berdasarkan pasal 5 ayat (3) PP_no. 37 tahun 1998 untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara yaitu :

- a. Camat/kades untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT/sebagai PPAT sementara.
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat untuk melayani pembuatan akta tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas Reseprositas sesuai pertimbangan dari departemen luar negeri sebagai PPAT khusus.

Jika untuk kecamatan itu telah diangkat seorang PPAT, maka camat tersebut tetap menjadi PPAT sementara sampai ia berhenti menjadi camat dan pengganti camat tersebut tidak lagi menjadi PPAT.

Di dalam Surat Edaran Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 21 april 1962 no. Unda 1/2/6, dijelaskan bahwa camat menjadi PPAT karena jabatan, tidak memerlukan Surat Keputusan Pengangkatan. Pada Pasal 1 PP No. 37 tahun 1998 angka (3) menyebutkan PPAT khusus adalah pejabat pertanahan nasional yang di tunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program/tugas pemerintah tertentu. Dengan Surat Keputusan Menteri Agraria tanggal 20 Maret 1999 No. SP/13 Depag/1966, telah diangkat beberapa pejabat tertentu dari Departemen Agraria sebagai PPAT dengan kewenangan khusus dan daerah kerja yang meliputi seluruh wilayah Indonesia. Wewenang mereka terbatas pada pembuatan akta mengenai :

- a. Jual beli tanah hak milik, hak sewa bangunan, dan rumah-rumah kepunyaan perusahaan-perusahaan/bank-bank negara berdasarkan peraturan Presidium kabinet No. 2/Prk/1965 dan No. 5/Prk/1965
- b. Pemindehan hak guna usaha atas tanah-tanah perkebunan
- c. Pemindehan hak atas tanah-tanah lainnya yang secara khusus ditentukan oleh Mendagri/Dirjen Agraria.

Dengan adanya pengangkatan secara khusus itu, maka PPAT lainnya demikian juga camat tidak berwenang lagi untuk membuat akta tanah mengenai perbuatan-perbuatan hukum

tersebut di atas. Pengangkatan secara khusus itu dilakukan atas pertimbangan bahwa pertimbangan-pertimbangan hukum yang dibuatnya itu bisa berpengaruh luas pada kehidupan masyarakat, adapun karena itu diperlukan penyelidikan yang mendalam dari segi yuridis, agraris, politis, dan sebagainya sebelum akhirnya di buat.

B. Notaris Sebagai Pejabat Umum

a. Kewenangan Notaris

Notariat mulai masuk ke Indonesia pada permulaan abad ke XVIII dengan adanya "oost ind compagnie". Notaris pertama di angkat di Indonesia pada tanggal 27 agustus 1620 sampai tahun 1822, notariat hanya di atur oleh dua buah reglemen, yaitu dari tahun 1625 dan 1765. dalam tahun 1822 (stb. No. 11) dikeluarkan "Instructie Voor de notarissen in Indonesia" yang terdiri dari 34 pasal yang hingga saat ini masih tetap berlaku dan sehari hari kita menyebutnya "Peraturan Jabatan Notaris di Indonesia" yang disingkat PJN.

Dalam pasal 1 PJN. Ord stb. No.3 yang mulai berlaku tanggal 1 Juli 1860, notaris adalah pejabat umum yang satu satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatannya, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan

dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian hukumnya, menyimpan aktanya dan memberi grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga dijelaskan/di kecualikan kepada pejabat/orang lain.

Dipersamakannya perkataan *Bevoeg* (berwenang) dalam pasal di atas, diperlukan berhubung dengan ketentuan dalam pasal 1868 BW, yang menyatakan bahwa suatu akta otentik adalah yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu di buat. Penggunaan ketentuan satu-satunya dalam pasal tersebut untuk memberi penegasan bahwa notaris adalah satu satunya yang mempunyai wewenang memenuhi itu tidak turut pejabat lainnya. Semua pejabat lainnya mempunyai wewenang tertentu artinya wewenang mereka tidak meliputi lebih dari pada pembuatan akta otentik yang secara tegas ditegaskan kepada mereka oleh Undang-Undang. Ada sementara orang yang mengartikan perkataan "uitstuitend" (satu- satunya) tersebut dengan perkataan khusus/semata-mata, hal mana berarti notaris hanya berwenang

membuat akta otentik mengenai hal-hal yang disebut dalam pasal-pasal PJJN¹⁷.

Dalam pasal 1868 BW hanya menerangkan apa yang dinamakan akta otentik tetapi tidak dijelaskan siapa yang berwenang. Siapa yang dimaksud dengan "pejabat umum" tersebut, ternyata notarislah yang dimaksud pejabat umum tersebut sesuai dengan pasal 1 PJJN. Menurut pasal 1 Undang-Undang No. 8 tahun 1974 tentang pokok-pokok kepegawaian, pegawai negeri adalah mereka yang telah memenuhi syarat-syarat yang di tentukan dalam Peraturan Perundang Undangan yang berlaku, di angkat oleh pejabat yang berwenang disertai tugas-tugas dalam suatu jabatan negara/diserahi tugas lainnya yang ditetapkan berdasarkan Peraturan perundang-undangan dan di kaji menurut Peraturan perundang-undangan yang berlaku. Notaris bukanlah bagian dari dan atau tidak termasuk Korps Pegawai Negeri yang tersusun dalam suatu birikrasi dengan hubungan hirarki, yang digaji oleh pemerintah. Notaris memang di angkat, disumpah dan diberhentikan oleh pemerintah. Baik pengangkatan maupun pemberhentiannya dilakukan dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia ¹⁸.
Notaris yang telah mencapai usia 65 tahun

¹⁷ Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Cetakan ke lima, Erlangga, Jakarta, 1999, h.33.

¹⁸ N.G Yudara, *Lintasan Sejarah Notaris*, Kongres III BKS OMNI, Surabaya November 2001, h.4

dipensiunkan/diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh pemerintah dengan Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia. Sekalipun demikian notaris tidak menerima uang pensiun dari pemerintah. Notaris menerima penghasilannya dari honorarium yang dibayar oleh para kliennya.

Dari ketentuan pasal 1 PJN dapat diketahui dengan jelas bahwa wewenang notaris adalah "Regel" (bersifat umum) sedang wewenang pejabat lainnya adalah "pengecualian". Wewenang dari pejabat lainnya itu untuk membuat akta yang sedemikian hanya ada apabila oleh undang-undang menyatakan secara tegas bahwa selain dari notaris mereka juga turut berwenang membuatnya untuk pembuatan suatu akta tertentu mereka oleh undang-undang menyatakan secara tegas bahwa selain dari notaris mereka juga turut berwenang membuatnya untuk pembuatan suatu akta tertentu mereka oleh undang-undang dinyatakan sebagai satu-satunya yang berwenang untuk itu.

Adapun akta-akta yang pembuatannya ditugaskan kepada pejabat lainnya/oleh undang-undang dikecualikan pembuatannya kepadanya, antara lain ialah :

- a) Akta pengakuan anak di luar kawin (pasal 281 BW)
- b) Berita Acara tentang kelalaian pejabat penyimpan hipotik (pasal 1227 BW)

- c) Berita Acara tentang penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi (pasal 1405 dan 1406 BW)
- d) Akta protes wesel dan cek (pasal 143 dan 218 KUHP)
- e) Akta catatan sipil (pasal 4 BW).

Untuk pembuatan akta-akta yang dimaksud pada huruf (a) sampai dengan (d), notaris berwenang membuatnya bersamaan dengan pejabat lain (turut berwenang lainnya), sedang yang disebut huruf (e) notaris tidak berwenang untuk membuatnya. Akan tetapi hanya oleh pegawai kantor catatan sipil. Jika diperhatikan pasal 1 PjN, jelas dapat dilihat di satu pihak wewenang notaris di uraikan secara luas dan di pihak lain pasal tersebut mengadakan pembatasan terhadap wewenang tersebut. Pertama dikatakan notaris berwenang membuat akta otentik, hanya apabila hal itu dikehendaki/yang diminta oleh yang berkepentingan/ hal mana berarti notaris tidak berwenang untuk membuat akta otentik secara jabatan, dengan demikian notaris tidak berwenang membuat akta di bidang hukum publik. Wewenangnya terbatas pada pembuatan akta-akta dalam bidang hukum perdata (tidak semua akta dapat di buat oleh notaris) akan tetapi hanya mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan.

Hammaker dalam berbagai tulisannya mengemukakan bahwa mengkonstatir perbuatan hukum adalah bagian dari tugas notaris, yang membedakan notaris dengan pejabat-pejabat lainnya

¹⁹. Beliau dengan mengatakan bahwa notaris di angkat untuk dan atas permintaan dari orang-orang yang melakukan tindakan/perbuatan hukum, hadir sebagai saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang mereka lakukan untuk menuliskan apa yang disaksikannya. Sebagaimana juru sita adalah petugas dari pengadilan, pegawai catatan sipil adalah administratur dari kantor catatan sipil, demikian juga notaris adalah saksi pada perbuatan-perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Itulah sebabnya wewenang dari notaris dalam hal ini (melakukan perbuatan hukum) tidak terbatas. Seperti yang dikatakan pasal 1 PJN, notaris adalah satu-satunya yang berwenang membuat akta mengenai semua perbuatan (hukum), perjanjian dan ketetapan. Hammaker membagi hal-hal untuk mana kepada notaris diberikan wewenang untuk mengkonstatir perbuatan-perbuatan yang bukan merupakan perbuatan hukum dalam dua golongan. Dalam golongan pertama termasuk perbuatan-perbuatan dimana notaris mengkonstatir perbuatan-perbuatan nyata yang termasuk dalam perbuatan akta notaris biasa, misalnya perbuatan berupa pembacaan dan penandatanganan formalitas-formalitas tertentu. Dalam golongan kedua termasuk perbuatan-perbuatan dimana notaris mengkonstatir perbuatan-perbuatan nyata tertentu secara

¹⁹ B.H.S Lumban Tobing, Op Cit, h.41

tersendiri, misalnya akta pencatatan budel, akta berita acara mengenai kejadian-kejadian dalam suatu rapat umum para pemegang saham dalam PT, protes wesel, akta penawaran pembayaran tunai dan konsinyasi. Jadi menurut Hammaker notaris hanya berwenang untuk mengkonstatir perbuatan-perbuatan hukum dan selanjutnya yang demikian nyata yang bukan merupakan perbuatan hukum, untuk mana diberikan wewenang oleh ketentuan perundang-undangan khusus.

Wewenang utama bagi notaris adalah membuat akta otentik, otentisitasnya dari akta notaris bersumber dari pasal 1 PJN, dimana notaris dijadikan sebagai "Pejabat Umum" sehingga dengan demikian akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta otentik, seperti yang dimaksud dalam pasal 1868 BW. Apabila suatu akta hendak memperoleh stempel otentisitas, hal mana terdapat dalam akta notaris, maka menurut ketentuan dalam pasal 1868 BW akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum.
2. Akta itu harus di buat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Pejabat umum harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Hubungan erat ketentuan mengenai bentuk akta dan keharusan adanya pejabat yang mempunyai tugas untuk melaksanakannya menyebabkan adanya kewajiban bagi pengusaha untuk menunjuk dan mengangkat pejabat yang demikian sepanjang mengenai wewenang yang harus dipunyai oleh pejabat umum untuk membuat akta otentik, seorang notaris hanya boleh melakukan atau menjalankan jabatannya di dalam seluruh daerah yang ditentukan baginya dan hanya di daerah itu ia berwenang, akta yang di buat oleh notaris di luar daerah hukumnya adalah tidak sah. Berdasarkan hal tersebut di atas wewenang notaris meliputi empat hal yaitu :

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang di buat itu, maksudnya tidak semua pejabat umum berwenang membuat akta, akan tetapi seorang pejabat umum hanya dapat membuat akta-akta tertentu, yakni yang di tugaskan atau dikecualikan kepadanya berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Notaris harus berwenang sepanjang orang-orang untuk kepentingan siapa akta itu di buat, maksudnya notaris tidak berwenang untuk membuat akta untuk kepentingan setiap orang, di dalam pasal 20 ayat (1) PJN ditentukan notaris tidak diperbolehkan membuat di dalam mana notaris sendiri, istrinya, keluarga sedarah atau keluarga semenda dari notaris

itu dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat ketiga, baik secara pribadi maupun kuasa, menjadi pihak yang tujuannya adalah untuk mencegah terjadinya tindakan memihak dan penyalahgunaan jabatan

3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu di buat, maksudnya bagi setiap notaris di tentukan daerah hukumnya (daerah jabatan) dan hanya di dalam daerah yang di tentukan baginya itu ia berwenang untuk membuat akta otentik.
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu, maksudnya notaris tidak boleh membuat akta selama ia masih cuti atau di pecat dari jabatannya, demikian juga notaris tidak boleh membuat akta sebelum ia memangku jabatan (diambil sumpahnya).

Apabila salah satu persyaratan di atas tidak di penuhi maka akta yang di buatnya itu tidak otentik dan hanya mempunyai sifat sama seperti akta di bawah tangan. Pasal 2 PJN menyebutkan, jabatan notaris di jalankan oleh orang yang khusus di angkat untuk itu, oleh pegawai negeri, pada jabatan siapa di rangkapkan menurut hukum. Menteri Kehakiman dan HAM menetapkan sendiri jumlah notaris, tempat kedudukannya, dan daerah di dalam mana notaris menjalankan jabatannya, tempat dimana

jabatan notaris di rangkapkan pada suatu jabatan atau pekerjaan. Tidak seorangpun dapat diangkat menjadi notaris, kecuali mereka yang memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia
2. Telah mencapai umur 25 tahun
3. Membuktikan berkelakuan baik, sedapat mungkin selama empat tahun terakhir yang dinyatakan dengan suatu keterangan yang di berikan oleh kepala pemerintah setempat, dimana selama waktu itu mempunyai tempat tinggal yang tetap.
4. Telah memiliki ijazah bagian III (tiga) ujian negara atau lulusan notariat pada suatu Universitas Negeri

Dalam pasal 13 PJN yang menetapkan syarat-syarat untuk dapat di angkat menjadi notaris sama sekali tidak diketemukan syarat untuk di adakan magang (masa magang), adanya persyaratan untuk terlebih dahulu menjalani suatu masa magang sebelum seorang dapat diangkat menjadi notaris adalah sangat penting. Dikatakan demikian oleh karena selama masa magang itulah sbenarnya seorang notaris dapat memperoleh ketrampilan dan pengetahuan praktis yang sangat dibutuhkannya kelak di dalam menjalankan jabatannya sebagai notaris.

b. Daerah Kerja Notaris

Di dalam pasal 9 PJN tidak disebutkan secara tegas mengenai daerah kerja notaris. Hanya dikatakan bahwa seorang notaris dilarang untuk menjalankan jabatannya di luar daerah jabatannya. Di dalam rancangan notariswet pertama (dinegeri Belanda) di cantumkan "ombuiten het resort akten te verlijden" (untuk membuat akta di luar daerahnya), akan tetapi kemudian di rubah menjadi "buiten zijn resort zijn ambtsbediening uit te oeven" dan yang juga di ambil oper dalam PJN. Pengertian dari menjalankan jabatannya mempunyai jangkauan yang lebih jauh dari membuat akta ²⁰. Dalam menjalankan jabata di luar daerahnya adalah merupakan suatu pelanggaran terhadap ketentuan pasal 9 PJN, akan tetapi untuk mendengarkan keterangan-keterangan yang diperlukan untuk pembuatan suatu akta yang di lakukan di luar daerahnya, sudah juga merupakan pelanggaran, sekalipun akta itu kemudian di buat di dalam daerah jabatannya.

Dalam pada itu pasal 9 PJN tidak di langgar, apabila notaris melakukan pekerjaan-pekerjaan yang di anggap sebagai pekerjaan-pekerjaan ekstra legal oleh karena pekerjaan-pekerjaan sedemikian tidak dilakukannya dalam kualitasnya sebagai notaris. Akibat dari perbuatan yang melanggar ketentuan dalam pasal 9

²⁰ Ibid, h.103

PJN ialah bahwa akta yang di buatnya itu tidak otentik oleh karena notaris yang bersangkutan tidak berwenang di tempat dimana akta itu di buat. Dalam pada itu akta itu masih mempunyai kekuatan seperti akta yang di buat di bawah tangan, apabila akta itu ditanda tangani oleh para pihak yang bersangkutan. Akan tetapi ada kalanya notaris dapat juga membua akta di luar daerah jabatannya, antara lain seperti yang di maksud dalam pasal 942 jo 937 BW. Ketentuan dalam pasal tersebut mengharuskan notaris untuk menjalankan jabatannya di luar daerahnya.

Demikian juga halnya di dalam pembuatan SKMHT notaris (yang PPAT) mempunyai kewenangan yang lebih luas di bandingkan dengan PPAT. PPAT hanya berwenang membuat SKMHT mengenai obyek hak tanggungan yang terletak di wilayah kerjanya, sebaliknya karena daerah kerjanya tidak terbatas, pembatasan tidak berlaku terhadap notaris dalam pembuatan SKMHT.

3. SKMHT dalam Kaitannya dengan Daerah Kerja Pejabat

Umum

Sebagaimana telah di uraikan di atas bahwasannya akta SKMHT merupakan akta otentik yang dalam pembuatannya diberikan wewenang oleh undang-undang kepada PPAT,

sedangkan dalam praktek PPAT dapat di jabat oleh notaris atau setiap orang yang telah memenuhi persyaratan untuk dapat di angkat menjadi PPAT serta camat secara *ex officio* di wilayah kecamatannya padahal secara yuridis SKMHT merupakan tindakan hukum perdata sebagai bentuk penyerahan kuasa dari seseorang kepada orang lain yang di dalamnya belum terkandung adanya pengertian hak-hak atas tanah sedangkan akta PPAT sejalan dengan namanya adalah akta yang di buat oleh pejabat pembuat akta tanah mengandung makna bahwa akta tersebut adalah akta-akta yang berkaitan dengan tanah.

Dalam pasal 15 UUHT disebutkan bahwa SKMHT wajib di buat dengan akta notaris atau PPAT, dari ketentuan itu di dapat juga unsur prinsipil bahwa SKMHT harus ada klausula " Surat Kuasa" dan di buat di hadapan pejabat umum, yakni notaris atau PPAT. Penyebutan klausula di buat di hadapan pejabat umum yakni PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat SKMHT dapat di lihat sebagai pemberian wewenang yang di dasarkan atas penafsiran dari ketentuan pasal 19 PP. No. 10 tahun 1961. Ketentuannya adalah sebagai berikut : " Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberi suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak tanggungan harus di buktikan dengan suatu akta

yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang di tunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya disebut pejabat)

Dalam peraturan perundang-undangan yang baru yaitu peraturan pemerintah no. 37 tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah memberikan batasan mengenai PPAT itu sendiri, adalah pejabat umum yang di berikan kewenangan untuk membuat akta akta otentik mngenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hgak milik atas satuan rumah susun, menunjukkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang di beri wewenang untuk menyelenggarakan akta-akta khusus yang berhubungan dengan perbuatan-perbuatan hukum atas tanah.

Dalam pertimbangan Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa :

1. Nasional yang bertitik dengan bertambah meningkatnya pembangunan berat pada bidang ekonomi, dibuktikan penyediaan dana yang cukup besar, sehingga memerlukan lembaga hak jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan, yang dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam pembangunan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur sejahtera berdasarkan Pancasila dan Undang Undang Dasar 1945.

2. Bahwa sejak berlakunya UUPA, ketentuan-ketentuan yang lengkap mengenai hak tanggungan sebagai lembaga hak jaminan dapat di bebaskan atas tanah berikut atau tidak diberikan benda-benda yang berkaitan dengan tanah belum terbentuk.
3. Ketentuan mengenai hipotik sebagaimana di atur dalam buku II BW sepanjang mengenai tanah, ketentuan mengenai *credit verband* dalam stb. 1908-542 sebagaimana telah di ubah dengan stb. 1937-190, yang berdasarkan pasal 57 Undang Undang nomor 5 tahun 1960 tentang UUPA, masih diperlakukan sementara sampai dengan terbentuknya UUHT, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan kegiatan perkreditan, sehubungan dengan perkembangan tata ekonomi Indonesia.
4. Mengingat perkembangan yang telah dan akan terjadi di bidang pegaturan dan administrasi hak-hak atas tanah serta untuk memenuhi kebutuhan masyarakat banyak selain hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan yang telah di tunjukkan sebagai obyek hak tanggungan oleh UUPA hak pakai atas tanah tertentu yang wajib di daftar dan menurut sifatnya dapat dipindah tangankan perlu juga dimungkinkan untuk di bebani hak tanggungan.

5. Bahwa berhubung dengan hal-hal tersebut di atas perlu dibentuk undang-undang yang mengatur hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud UUPA, sekaligus mewujudkan unifikasi hak tanah nasional

Dari pertimbangan-pertimbangan UUHT no. 4 tahun 1996 tersebut dapat dilihat bahwa secara tersurat tidak disebutkan secara jelas alasan-alasan sehingga SKMHT di buat PPAT, tetapi secara tersirat dimungkinkan PPAT untuk membuat SKMHT adalah karena :

- a. Alasan efisiensi yaitu memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan sehingga mendorong partisipasi masyarakat dalam pembangunan serta memberikan kemudahan kepada masyarakat khususnya masyarakat pedalaman agar mereka dapat secara cepat mengurus keperluannya. Alasan efisiensi ini semakin jelas terlihat dalam penjelasan UU no. 4 tahun 1996 bagian umum disebutkan bahwa pembuatan SKMHT selain kepada notaris, ditugaskan juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai wilayah kecamatan dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan
- b. Alasan efektifitas yaitu apabila SKMHT di buat oleh PPAT setempat tentulah pengetahuannya terhadap tanah-tanah di

daerah tersebut lebih baik di banding notaris yang berkedudukan di ibu kota kabupaten atau propinsi. Dan ini di alami oleh banyak tempat di Indonesia yang jumlah notarisnya masih belum ideal dibandingkan dengan luas daerah tersebut, sehingga keberadaan PPAT dapat memperlancar keinginan masyarakat untuk membuat SKMHT.

Dalam peraturan perundang-undangan PP no, 10 tahun 1961 maupun Peraturan Menteri Agraria no. 10 tahun 1961 tentang penunjukkan dan pengangkatan pejabat pembuat akta tanah beserta peraturan lainnya yang bersangkutan dengan pendaftaran tanah dan penunjukkan atau pengangkatan pejabat (PPAT) tidak satupun yang memberikan pengertian yang definitive mengenai pengertian pejabat (PPAT) itu sendiri tetapi kalau ditelaah pasal 19 PP no. 10 Tahun 1961 terkandung adanya pengertian tersebut, yaitu setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sehingga tanggungan harus di buktikan dengan suatu akta yang di buat oleh dan di hadapan pejabat yang di tunjuk oleh Menteri Agraria. Secara tidak langsung memberikan pengertian bahwa yang dimaksud dengan pejabat itu adalah pejabat yang di tunjuk oleh Menteri Agraria untuknya membuat akta dari setiap

perjanjian yang di maksud memindahkan hak atas tanah, memberi hak baru atas tanah serta sebagai tanggungannya.

Dari sudut penggolongan PPAT dapat dibedakan menjadi dua antara lain :

1. Pejabat sementara, seperti camat/ Kepala Kecamatan/Kepala Wilayah yang setingkat dengan kecamatan
2. Pejabat khusus yang dapat dibedakan menjadi :
 - a. Pejabat yang diangkat dengan surat keputusan Menteri Dalam Negeri dengan di tentukan wilayah kerjanya seperti notaris dan lain-lain)
 - b. Pejabat yang dirangkap oleh pegawai tinggi Direktorat Jendral Agraria khususnya untuk peralihan hak-hak atas tanah atau hak gua usaha ²¹.

Dalam pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria No.10 tahun 1961 ditentukan tentang orang-orang yang dapat di angkat menjadi PPAT yaitu :

- a. Notaris
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang di anggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang Peraturan-Peraturan Pendaftaran tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan hak atas tanah.

²¹ Departemen Dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria, **Buku Tuntunan Bagi PPAT**, Yayasan Budaya Bina Sejahtera, Jakarta, 1984, h.17

- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diselenggarakan oleh Menteri agraria.

Ketentuan pasal 3 tersebut di atas mengandung konsekuensi adanya perbedaan antara orang-orang yang di angkat menjadi PPAT. Artinya ada yang langsung di angkat atau tanpa di uji terlebih dahulu dan di lain pihak ada yang harus lulus ujian terlebih dahulu. Sehingga yang termasuk dalam kelompok pertama adalah notaris, pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang di anggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran tanah.

Peraturan lain yang menentukan masalah pengangkatan PPAT, adalah keputusan Menteri Agraria no. SK.113/Depag/1996 tentang pengangkatan atau penunjukkan pejabat khusus sebagai PPAT, pada bagian memutuskan dari batang tubuh peraturan ini menetapkan :

Pertama : menunjuk dan menugaskan :

1. Pembantu Agraria urusan landreform landuse
2. Pembantu khusus Menteri Agraria urusan hukum
3. Kepala Direktorat Hukum Departemen Agraria
4. Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Departemen Agraria.

Masing-masing karena jabatannya sebagai pejabat pembuat akta tanah sebagaimana di maksud pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 dengan wewenang khusus dan daerah kerja meliputi seluruh wilayah Indonesia.

Dengan demikian maka orang-orang yang dapat di angkat menjadi PPAT adalah para camat/asisten wedana/ Kepala Kecamatan, sebagai pejabat sementara, berdasarkan pada pasal 5 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria no. 10 tahun 1961, kemudian para notaris, wakil notaris, bekas pegawai teknis Direktorat Jendral Agraria, Sarjana-sarjana Hukum bekas Pegawai Negeri serta bekas pegawai pamong praja seperti yang di maksud dalam Keputusan Menteri Dalam Negeri no. SK. 19/ DDA/1977 dan terakhir adalah mereka-mereka yang seperti tersebut di atas dalam keputusan Menteri Agraria Nomor Sk. 13/Depag/1966. Seperti pembantu khusus Menteri Agraria urusan Hukum, Kepala Direktorat Hukum Departemen Agraria, pembantu agraria urusan landreform dan landuss serta Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah Departemen Agraria. Sehubungan dengan ini, Bachtiar Effendi, mengatakan dalam praktek Menteri Dalam Negeri hanya mengangkat notaris dan camat sebagai notaris.

Meskipun oleh pemerintah ditunjuk PPAT seperti yang dimaksud dalam Keputusan Menteri Agraria No. SK. 13/Depag/1966., tetapi dalam praktek para pejabat ini tidak

bertugas seperti camat atau notaris sebagai PPAT yang langsung berkecimpung dalam kehidupan masyarakat sehingga dalam prakteknya dikenal hanya camat dan notaris sebagai PPAT. Memang dalam peraturan perundang-undangan SKMHT merupakan tugas dari PPAT, hanya dalam peraturan tersebut tidak dijelaskan secara rinci apakah SKMHT merupakan SKMHT merupakan satu kesatuan yang tak terpisahkan. Padahal sesungguhnya kedudukan PPAT dalam pembuatan SKMHT tidak berwenang dan yang berwenang adalah notaris sesuai dengan pasal 1 PJN, yang isinya menentukan notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian-perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan goosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturarn umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain dipergunakannya kata "berwenang" dalam pasal 1 PJN tersebut diperlukan berhubungan dengan ketentuan pasal 1868 BW yang menyatakan bahwa "suatu akta otentik adalah sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat