

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA KEPASTIAN HUKUM, JUAL BELI TANAH, PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA, DAN AKTA JUAL BELI (AJB)

A. Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah perlindungan yang dapat dipertanggungjawabkan terhadap tindakan sewenang-wenang menunjukkan kemungkinan memperoleh sesuatu yang diinginkan dalam situasi tertentu. Hukum memiliki peran penting dalam menegakkan kepastian hukum dengan tujuan menjaga ketertiban masyarakat. Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati (Asikin, 2012).

Dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum adalah jaminan bahwa aturan yang dibuat akan dijalankan dengan cara yang baik dan adil. Untuk mencapai kepastian hukum, diperlukan upaya pengaturan hukum melalui pembuatan perundang-undangan oleh pihak yang berwenang dan berwibawa. Dengan adanya kepastian hukum, masyarakat dapat memahami dengan jelas

apa yang diharapkan dari mereka dan bagaimana mereka harus bertindak sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk menjaga keadilan dan ketertiban dalam masyarakat yang berdasarkan aturan hukum yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.

Kepastian hukum dalam hak atas tanah pada dasarnya memastikan bahwa hak-hak atas tanah dapat ditetapkan dengan jelas, diperoleh, dan dilindungi secara adil dan transparan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta memberikan dasar penting untuk menjaga stabilitas dan keadilan dalam pengelolaan dan penggunaan tanah.

Sehubungan dengan pemberian kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah, baik mengenai subjek maupun objeknya, maka pemerintah mengharuskan dilakukan pengumuman mengenai hak-hak atas tanah, yang meliputi :

1. Pengumuman mengenai subjek yang menjadi pemegang hak yang dikenal dengan sebagai asas publisitas dengan maksud agar masyarakat luas dapat mengetahui tentang subjek dan objek atas satu bidang tanah, Adapun implementasi dari asas publisitas ini adalah dengan mengadakan pendaftaran tanah.
2. Penetapan mengenai letak, batas-batas, dan luas bidang-bidang tanah yang dipunyai seseorang atas sesuatu hak atas tanah, dikenal sebagai asas spesialisitas dan implementasinya adalah dengan mengadakan *Kadaster* (Uloan, 2016).

Pada Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1996 telah diatur ketentuan pokok tentang pendaftaran tanah sebagaimana dijelaskan bahwa:

1. ” Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
3. Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
4. Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut”.

Mengenai pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum ini, lebih lanjut diatur sedemikian rupa dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai wujud dari pemerintah maka guna menjamin kepastian hukum dari hak-hak atas tanah, UUPA mengharuskan pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, dan mengharuskan para pemegang hak

yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya (Apriani & Bur, 2021).

B. Jual Beli Tanah

1. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat. Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum, Sedangkan tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai berarti harga tanah yang dibayar kontan atau baru dibayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Belum lunasnya pembayaran harga tanah yang ditetapkan tersebut tidak menghalangi pemindahan haknya atas tanah, artinya pelaksanaan jual beli tetap dianggap telah selesai. Adapun sisa uang yang harus di bayar oleh pembeli kepada penjual dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual, jadi hubungan ini merupakan hubungan utang piutang antara penjual dengan pembeli. Meskipun pembeli masih

menanggung utang kepada penjual berkenaan dengan jual belinya tanah penjual, namun hak atas tanah tetap telah pindah dari penjual kepada pembeli saat selesainya jual beli (Sutedi, 2010).

2. Tata Cara Jual Beli Tanah

Persiapan - persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah yaitu berupa:

- 1) Melakukan penelitian terhadap surat - surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi objek jual beli
- 2) Melakukan kesepakatan tentang tanah dan harga.
- 3) Pelaksanaan pemindahan atas hak tanah dengan akta jual beli dilakukan di hadapan PPAT.
- 4) Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dan pejabat yang berwenang.

Tata cara dalam pelaksanaannya menurut UUPA dengan peraturan pelaksanaannya, secara sederhana dapat diuraikan sebagai berikut:

- a) Calon pembeli dan penjual sepakat untuk melakukan jual beli menentukan sendirisegala sesuatunya, tentang tanah dan harganya;
- b) Calon pembeli dan penjual datang sendiri atau mewajibkan kepada orang lain dengansurat kuasa, menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Kepala Kecamatan, Notaris atau lainnya yang diangkat oleh pemerintah);

- c) Dalam hal tanah yang akan dijual itu belum dibukukan (belum bersertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa atau seorang anggota Pemerintah Desa yang disamping akan bertindak sebagai saksi, juga menjamin bahwa tanah yang akan dijual itu memang betul adalah milik penjual dan ia berwenang untuk menjualnya;
- d) Dalam hal tanah yang akan dijual itu sudah dibukukan (sudah ada sertipikat) dihadiri dua orang saksi, tidak harus Kepala Desa dan anggota pemerintah desa. Tetapi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menganggap perlu (jika ada keraguan tentang wewenang orang yang melakukan jual beli itu), maka PPAT dapat meminta kehadiran Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa dari tempat letak tanah yang akan dijual;
- e) Kalau tanah yang dijual telah dibukukan, penjual harus menyerahkan sertipikat, tetapi kalau belum di bukukan sebagai gantinya harus dibuat surat keterangan dari Kepala Kantor Pertahanan yang menyatakan bahwa tanah itu belum dibukukan;
- f) Setelah PPAT merasa cukup persyaratan, tidak ada halangan (umpamanya ada persengketaan) dan tidak ragu-ragu lagi, maka PPAT membuat Akta Jual Beli Tanah tersebut;
- g) Selanjutnya dengan telah adanya akta tersebut, maka PPAT menguruskan pendaftaran sampai mendapat sertipikat

3. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat sahnya jual beli tanah menurut hukum adat adalah pihak penjual dan pembeli harus memenuhi persyaratan materiil dan formil. Persyaratan materiilnya adalah penjual dan pembeli pembeli harus sebagai subyek yang sah menurut hukum dari tanah yang diperjualbelikan. Sedangkan persyaratan formilnya adalah jual beli tersebut dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat) di mana tanah yang diperjualbelikan tersebut terletak (Hartanto, 2015)

Saat ini jual beli tanah tersebut sudah tidak lagi harus dilakukan di hadapan kepala desa (kepala adat), namun harus dilaksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materiil dan syarat formil, sebagai berikut :

a. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut :

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya;
 - a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik;

- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah;
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya;
- 3) Hal ini bergantung pada subjek hukum dan objek hukumnya. Subjek hukum merujuk pada status hukum orang atau entitas yang akan membeli tanah, sementara objek hukum merujuk pada hak-hak yang terkait dengan tanah tersebut. Misalnya, menurut UUPA, hak milik atas tanah hanya dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dan badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Jika ketentuan ini dilanggar,

maka jual beli dianggap batal demi hukum dan tanah akan kembali menjadi milik negara. Namun, hak-hak pihak lain yang membebani tanah tersebut tetap berlaku, dan semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa.

Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan objek peralihan hak adalah :

- a) Hak Milik (Pasal 20);
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 28);
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35);
- d) Hak Pakai (Pasal 41).

b. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Selanjutnya disingkat PPAT). Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah :

Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

4. Para Pihak Jual Beli Tanah

Dalam perjanjian jual beli terdapat dua pihak antara lain pihak penjual dan pihak pembeli, Terhadap perjanjian jual-beli, pihak penjual berkewajiban memberikan atau menyerahkan barang yang dijualnya ke dalam pemilikan pembeli dengan menjamin kenikmatan tenteram atas pemakaian barang tersebut atau menjamin dari cacat tersembunyi. Sedang bagi pihak pembeli berkewajlban membayar harga barang tersebut. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban tersebut, maka berarti telah wanprestasi atau ingkar janji.

Terkait dengan perjanjian jual beli itu, ketentuan undang-undang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhinya. Hal ini sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata. Sekalipun demikian, bukan berarti bahwa para pihak dengan bebas dapat mengadakan perjanjian jual beli yang dapat mengganggu ketertiban umum, atau melanggar undang-undang, melainkan kebebasan dimaksud tetap harus berdasar pada syarat-syarat sahny suatu perjanjian pada umumnya, dan khususnya perjanjian jual-beli, sebagaimana telah ditetapkan dalam undang-undang. (Windari, 2014)

C. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

1. Pengertian PPAT sementara

Penegasan penyebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sendiri terdapat dalam ketentuan Pasal 1 butir (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998. Dimana dalam Peraturan Pemerintah ini, yaitu "PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT."

Pejabat Pemerintah yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah kepala Kecamatan atau camat. Dalam kapasitasnya sebagai PPAT Sementara, camat bertugas untuk melaksanakan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu membuat akta di wilayah yang belum memiliki PPAT yang cukup. Akta hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT Sementara tersebut juga berfungsi sebagai akta otentik yang digunakan sebagai dasar untuk pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

2. Tugas Dan Kewenangan PPAT sementara

a. Tugas PPAT Sementara

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas

tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum yang dimaksud Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- 1) Jual-beli;
- 2) Tukar-menukar;
- 3) Hibah;
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- 5) Pembagian hak bersama;
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- 7) Pemberian Hak Tanggungan, dan;
- 8) Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

b. Kewenangan PPAT Sementara

Kewenangan PPAT menurut Pasal 3 ialah membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

3. Daerah Kerja PPAT sementara

Berdasarkan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa “Daerah Kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya, untuk daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT

Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjuknya.

Daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Camat, maka daerah kerjanya adalah wilayah kecamatannya. apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah kepala desa, maka daerah kerjanya adalah wilayah desanya. (Santoso, 2016)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain. Pengangkatan PPAT baru atau karena pindah daerah kerja, diajukan oleh yang bersangkutan kepada Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dilengkapi dengan rekomendasi dari Kepala Kantor Pertanahan di tempat tujuan pindah, dan dari Daerah asal tempat tugasnya, melalui Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang bersangkutan (Parlindungan, 1991).

Selanjutnya, PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan. Permohonan pengangkatan kembali tersebut dapat

diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya paling kurang tiga tahun.

4. Pengangkatan Dan Pemberhentian PPAT Sementara

1. Pengangkatan PPAT Sementara

Dalam hal pengangkatan camat sebagai sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional di provinsi dimana letak wilayah kerja camat tersebut. Tata cara penunjukan camat sebagai PPAT Sementara dapat dijelaskan sebagai berikut:

- 1) Camat yang wilayah kerjanya berada dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara;
- 2) Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor BPN Provinsi atas nama Kepala BPN Republik Indonesia;
- 3) Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan tersebut;
- 4) Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara oleh BPN Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai

keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 yang di-ubah oleh Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 23 Tahun 2009 menetapkan syarat-syarat untuk dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yaitu:

- a) Dalam hal tertentu, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dapat menunjuk camat dan/atau kepala desa karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;
- b) Sebelum camat dan/atau kepala desa ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan dikecualikan bagi camat dan/atau kepala desa yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendidikan dan pelatihan dimaksudkan

untuk menambah kemampuan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya;

- c) Penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Keputusan penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat diselenggarakan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi;
- d) Untuk keperluan penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan sebagai camat melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi;
- e) Dalam hal keputusan penunjukan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diselenggarakan kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

- f) Penunjukan kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang akta di daerah-daerah terpencil;
- g) Bagi camat dan/atau kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraanya dapat bekerjasama dengan organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- h) Keputusan penunjukan camat dan/atau kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pembekalan teknis pertanahan;
- i) Tembusan keputusan penunjukan camat dan/atau kepala desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara disampaikan kepada pemangku kepentingan
- j) Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, camat dan/atau kepala desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat paling lambat 3 (tiga) bulan;

- k) Apabila camat dan/atau kepala desa yang ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara tidak melapor dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan, maka keputusan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang bersangkutan batal demi hukum;
- l) Pengambilan sumpah jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara bagi kepala desa dilakukan oleh dan atas prakarsa Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat di Kantor Kepala Desa yang bersangkutan setelah Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat menerima tembusan penunjukan kepala desa tersebut sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara;
- m) Pengangkatan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, sebagai berikut:
 - ”Demi Allah saya bersumpah”
 - ”Bahwa saya, untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, Undang-Undang Dasar (UUD) 1945, dan Pemerintah Republik Indonesia”
 - ”Bahwa saya, akan menaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya”

"Bahwa saya, akan menjalankan jabatan saya dengan jujur, tertib, cer-mat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab, serta tidak memihak" Bahwa saya, akan selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, Pemerintah, dan martabat Pejabat Pembuat Akta Tanah" Bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan"

"Bahwa saya, untuk diangkat dalam jabatan saya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah secara langsung atau tidak langsung dengan dalih atau alasan apa pun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan kepada siapa pun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapa pun juga".

- n) Setelah pelaksanaan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dibuatkan berita acara pelantikan dan berita acara sumpah jabatan yang disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi;
- o) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sesuai dengan keputusan pengangkatannya (Santoso, 2016).

2. Pemberhentian PPAT Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berhenti jabatan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Menurut Pasal 8 ayat (1) pemberhentian jabatan PPAT karena:

- 1) Meninggal dunia;
- 2) Telah mencapai usia 65 tahun;
- 3) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan/melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT,
- 4) Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Pemberhentian jabatan menjadi PPAT dibagi menjadi 3 bagian yakni :

- a) Diberhentikan dengan hormat dari jabatannya, Menurut Pasal 10 ayat (1) karena :
 - (1) permintaan sendiri;
 - (2) tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia atau pejabat yang ditunjuk,

- (3) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - (4) diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil (PNS) atau anggota TNI/POLRI.
- b) Diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, Menurut Pasal 10 ayat (2) karena:
- (1) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - (2) dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap;
 - (3) melanggar kode etik.
- c) Diberhentikan untuk sementara dari jabatannya, menurut Pasal 11 karena :
- (1) PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;

- (2) Pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku sampai pada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

D. Akta Jual Beli Tanah

1. Pengertian Akta Jual Beli Tanah

Akta Jual Beli Tanah adalah akta otentik dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkaitan dengan perjanjian yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah (Efendi, 1993), akta otentik yang dibuat oleh notaris atau PPAT ini berisi kesepakatan antara penjual dan pembeli untuk mengalihkan hak atas properti dari penjual ke pembeli.

2. Fungsi Akta Jual Beli Tanah

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPdata yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut.