

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH BESERTA AKIBAT HUKUMNYA

¹Baeti Sakinah*, ²Denny Suwondo

^{1,2}Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:

baetisakinah99@gmail.com

Abstrak

Dalam kurun waktu semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ada pun tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah terdapat data-data yang dipalsukan, untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan upaya apa yang dapat dilakukan dalam mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam pelaksanaan jual beli tanah, hak atas tanah diserahkan dari penjual kepada pembeli setelah adanya pembayaran harga tanah. Pengalihan tanah dari penjual kepada pembeli tersebut harus disertai dengan penyerahan yuridis, yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas Undang-undang. Untuk jual beli tanah (seluruhnya) tidak mengalami banyak kendala hanya dari para pihak yang mempunyai kendala-kendala dengan data-data akta syarat yang diajukan ke PPAT tidak lengkap, sedangkan untuk PPAT tidak memiliki kendala apabila sudah terpenuhi syarat formal maka sudah bisa dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Saran dari penelitian ini adalah Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih meningkatkan pembinaan formal maupun informal kepada PPAT, dalam suatu forum komunikasi untuk meningkatkan pengetahuan dan kemampuan dalam melaksanakan tugas di bidang pertanahan khususnya mengenai PPAT.

Kata Kunci: PPAT, Pembuatan, Akta, Jual Beli, Tanah

Abstract

Within the period since the publication of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations, which were subsequently regulated in Government Regulation No. 10 of 1961 concerning Regulations for the Implementation of UUPA, as a complement to the Government Regulation on Land Registration and promised in Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, a Government Regulation Number 37 of 1998 was issued concerning Position Regulations for Officials Making Land Deeds (PPAT). The sale and purchase of land is regulated in the UUPA, in Article 19 it stipulates that the sale and purchase of land must be proven by a deed drawn up by and before the Land Deed Making Officer (PPAT). The purpose of this study is to find out and understand the responsibilities of the Land Deed Making Officer (PPAT) and the legal consequences if in the making of the Land Sale and Purchase Deed there is falsified data, to know and understand the obstacles that hinder the making of the Sale and Purchase Deed. Land and what efforts can be made in overcoming the obstacles to making a Land Sale and Purchase Deed by the PPAT. The approach method used in this study is a sociological juridical approach. The results of this study indicate that in the implementation of buying and selling land, land rights are transferred from the seller to the buyer after payment of the land price. The transfer of land from the seller to the buyer must be accompanied by a juridical handover, namely a handover that must comply with the formalities of the law. For the sale and purchase of land (whole) there are not many obstacles, only from the parties who have constraints with incomplete deed data submitted to the PPAT, while for the PPAT there are no problems if the formal requirements have been fulfilled then it can be made in accordance with legislation. Suggestions from this study are that the National Land Agency should further enhance formal and informal training for PPATs, in a communication forum to increase knowledge and skills in carrying out tasks in the land sector, especially regarding PPATs.

Keywords: *PPAT, Manufacture, Deed, Sale and Purchase, Land*

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Allah SWT memberi karunia pada umat-Nya baik berupa kekayaan lahiriah maupun kekayaan batiniah. Kekayaan batiniah bisa berupa suatu kebahagiaan yang tak terhingga sehingga kehidupan manusia terasa tentram dan sejahtera. Adapun lahiriah dapat berupa kekayaan materi, yang berasal atau diperoleh dari apa yang berada atau terkandung dalam bumi ini, sebagai misalkan tanah. Tanah selain sebagai tempat huni manusia, bisa juga sebagai sumber mata pencaharian umat manusia.

Pada dasarnya manusia dan tanah merupakan satu komponen yang sangat penting dan tidak dapat dipisahkan. Hubungan manusia melekat terus pada diri manusia sejak lahir sampai mati. Keterkaitan antara manusia dengan tanah dimulai sejak manusia lahir, hingga tumbuh dewasa membutuhkan tanah untuk bermukim demi kelangsungan hidupnya. Bahkan sampai matipun manusia membutuhkan tanah untuk menguburkan jasadnya.

Permasalahan-permasalahan tanah atau sengketa tanah telah banyak terjadi di masyarakat. Hal ini disebabkan karena penjual dan pembeli dalam mengadakan jual beli tanah terlalu mengabaikan prosedur yang ada, diantaranya mengenai pendaftaran tanah/balik nama. Dalam jual beli tanah terjadi peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Dalam peralihan

hak ini diperlukan adanya proses pendaftaran tanah untuk mengganti nama pemilik yang baru dan yang berhak atas tanah tersebut. Hal ini menyangkut pada apa yang dinamakan sertifikat tanah/sertifikat hak atas tanah karena sertifikat tersebut merupakan tanda bukti bahwa seseorang sah untuk memiliki hak atas tanah tersebut. Disini masyarakat sering mengabaikan adanya pendaftaran tanah atau juga menunda-nunda pendaftaran tanah tersebut. Hal ini disebabkan masih adanya pemikiran saling percaya kepada sesama, sehingga waktu kepercayaan itu sirna terjadilah suatu konflik dan salah satunya akan dirugikan.

Sebagai peraturan dasar yang mengatur pokok-pokok agraria dan merupakan landasan hukum tanah, UUPA tidak memberikan pengertian secara tegas mengenai pengertian tanah maupun istilah agraria. Dari ketentuan Pasal 1 ayat (4), (5), dan (6) jo Pasal 2 ayat (1) UUPA dapat disimpulkan bahwa pengertian agraria mengandung makna yang luas, yaitu meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya.

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan 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 itu. Perbuatan hukum tersebut meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun fungsi Akta PPAT dalam jual beli tanah, secara tegas menjelaskan bahwa Akta PPAT hanyalah salah satu bukti dan tidak menyebutkan bahwa Akta tersebut adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa pendaftaran jual beli dapat dilakukan dengan Akta sebagai bukti, tanpa Akta Jual Beli dari PPAT maka seseorang tidak akan memperoleh sertifikat meskipun perbuatan jual beli sah menurut hukum. Oleh karena itu, selambat-lambatnya tujuh hari kerja semenjak tanggal ditandatanganinya Akta tersebut, PPAT wajib mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk memperkuat pembuktian terhadap pihak ketiga.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka dapat dikembangkan sebuah penelitian yang berjudul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis dapat merumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah terdapat data-data yang dipalsukan?
2. Apa kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan upaya apa untuk mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian antara lain adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan memahami tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah terdapat data-data yang dipalsukan.
2. Untuk mengetahui dan memahami kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan upaya untuk mengatasi kendala pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT.

2. METODE

A. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yang secara induktif peneliti terjun langsung ke objek penelitian untuk mengamati serta mempelajari kenyataan hukum yang ada di lapangan. Pendekatan yuridis sosiologis meneliti data primer sebagai data utama disamping juga menggunakan data sekunder. Hal ini agar data dalam penelitian lebih akurat karena bersumber langsung dari objek atau subjek penelitian di lapangan.

B. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, artinya dalam penelitian ini hanya berhenti pada penggambaran terhadap pokok-pokok permasalahan yang menjadi obyek penelitian tanpa bermaksud memberikan kesimpulan yang berlaku secara umum mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

C. Sumber Data Penelitian

Adapun yang menjadi data penelitian ini adalah:

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui penelitian. Data primer ini diperoleh dari hasil wawancara antara penulis dengan pihak yang terkait.
- b. Data Sekunder adalah data yang diperoleh melalui data yang telah diteliti dan dikumpulkan oleh pihak lain yang berkaitan dengan permasalahan penelitian. Data sekunder tersebut meliputi:
 1. Bahan hukum primer adalah bahan yang mengikat, terdiri dari:
 - a. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945;

- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Bahan hukum sekunder diambil dari literatur, buku-buku dan makalah-makalah yang ada kaitannya dengan penelitian ini.
 3. Bahan hukum tersier bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk dan penjelasan terhadap bahan hukum primer dan dan sekunder, terdiri dari: kamus hukum, kamus besar bahasa indonesia, serta ensiklopedia ilmu hukum.

D. Metode Pengumpulan Data

Di dalam metode ini ada beberapa cara yang di lakukan oleh penulis antara lain:

1. Data Primer

a. Observasi

Observasi adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis mendapatkan informasi data yang diperlukan yang merupakan tingkah laku non verbal.

b. Wawancara

Wawancara adalah suatu cara yang di gunakan oleh penulis untuk mendapatkan informasi maupun pendirian secara lisan terhadap pihak yang terkait dengan wawancara, tatap muka pewawancara dengan Bapak Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris & PPAT di Kabupaten Semarang.

2. Data Sekunder

a. Studi Dokumentasi

Studi Dokumentasi adalah teknik pengumpulan data yang tidak langsung ditujukan pada subjek penelitian, tetapi melalui dokumen. Dokumen adalah catatan tertulis yang isinya merupakan pernyataan tertulis yang disusun oleh seseorang atau lembaga keperluan pengujian suatu peristiwa, dan berguna bagi sumber data, bukti, informasi kealiamahan yang sukar diperoleh, yang sukar ditemukan, dan membuka kesempatan untuk lebih memperluas pengetahuan terhadap sesuatu yang diselidiki. Dokumentasi yang digunakan dalam penelitian ini adalah foto.

b. Studi Kepustakaan

Studi Kepustakaan (library research), dengan metode ini permasalahannya yang telah di rumuskan di cari teori-teori, konsepsi-konsepsi, pandangan-pandangan yang relevan dengan pokok permasalahan dari sumber referensi umum (buku literatur serta referensi brosur atau dokumen).

E. Metode Analisis Data

Setelah data terkumpul, akan dianalisis secara kualitatif, Dimana penelitian ini berfokus dengan data yang ada di lapangan kemudian ditafsirkan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Proses pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi dan juga wawancara langsung antara peneliti dengan narasumber. Analisis data

menggunakan metode deduksi dimana penulis menarik kesimpulan dari keadaan umum dan kemudian dihubungkan dengan keadaan khusus.

Data yang telah dikumpulkan dalam penelitian kemudian dihubungkan antara data yang sesuai sehingga memunculkan hipotesis yang dapat ditarik kesimpulan. Kemudian kesimpulan data tersebut diverifikasi dan dilakukan pencarian data baru agar menjamin validitas.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) beserta Akibat Hukumnya Apabila dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Terdapat Data-Data yang Dipalsukan

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan tugasnya membuat akta jual beli tanah dilakukan di kantornya, dengan dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis. Apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, maka PPAT dapat membuat akta di luar kantornya yang masih dalam wilayah kerjanya, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang telah disepakati.

Dari hasil wawancara dengan Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. selaku Notaris-PPAT, dijelaskan bahwa dalam transaksi jual beli tanah, biasanya PPAT akan meminta persyaratan jual beli tanah. Syarat jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

a. Syarat materiil

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

1. Penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah.

Pemegang sah dari hak atas tanah yang dijual atau pemilik, adalah yang berhak menjual suatu bidang tanah, apabila subyek hukumnya adalah orang. Dalam hal hak milik atas tanah terdapat lebih dari satu pemilik, maka yang berhak menjual adalah mereka yang memiliki tanah tersebut secara bersama-sama, dan dilarang dijual oleh satu orang saja. Pemilikan bersama hak milik atas tanah itu biasanya terjadi karena pewarisan atau dahulu pernah membeli secara patungan atau bersama-sama, atau juga karena pernah diperoleh secara bersama sama secara hibah.

2. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.

3. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah hak apa saja yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu Hak Milik (Pasal 20 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA), dan Hak Pakai (Pasal 41 UUPA).

b. Syarat Formil

Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual beli terhadap bidang tanah yang dijadikan obyek perjanjian. Maka dari itu untuk mewujudkan suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Ditinjau dari beberapa segi dan demi kepastian hukum serta untuk menjauhkan kemelut hukum, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus menolak pembuatan akta dan diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya, apabila:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
 - a. Surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut;
 - b. Surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan;
 - c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak;
 - d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar atau surat kuasa mutlak, yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, dan menurut rumusan isinya pada hakikatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak;
 - e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau Instansi yang berwenang, apabila izin tersebut menurut peraturan perundang undangan yang berlaku;
 - f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik maupun data yuridisnya, hal mana harus ditanyakan oleh PPAT kepada para pihak sebelum dibuatkan aktanya;
 - g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Misalnya larangan pemecahan tanah pertanian, larangan membuat akta sebelum diserahkan kepadanya fotokopi Surat Setoran Pajak Penghasilan atau fotokopi setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, sebagaimana yang diatur dalam PP No. 49 Tahun 1994 *jo* PP No. 27 Tahun 1996 tentang Pajak Penghasilan Atas penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan dan UU No. 21 Tahun 1997 tentang Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Dalam transaksi jual beli tanah, agar dapat dipertanggungjawabkan maka keberadaan saksi sangat penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa

mereka benar-benar telah melakukan transaksi. Namun dalam praktiknya, apabila ada kasus tentang data palsu dalam pembuatan akta jual beli tanah, saksi tidak mau terlibat lebih jauh, mereka hanya memberikan kesaksian tentang apa yang dia lihat dan dia dengar pada waktu pembuatan akta jual beli tanah.

Apabila saksi mengetahui bahwa dalam pembuatan akta jual beli tanah terdapat data yang palsu, seharusnya memberikan keterangan yang sebenarnya, tidak perlu takut akan ancaman dari pihak tertentu, karena ada jaminan perlindungan terhadap saksi. Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli tersebut kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi, dan maksud pembuatan akta tersebut, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya.

Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.

Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah. Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, yaitu dengan adanya keterkaitan pihak-pihak lain di dalamnya untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut.

Kasus dalam pembuatan akta jual beli tanah menurut keterangan Notaris-PPAT Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn. antara lain:

1. Penjualan harta bersama tanpa persetujuan istri.

Pasangan suami istri yang telah menikah, dikaruniai anak dan mempunyai harta bersama berupa tanah sawah yang dibeli oleh suami istri tersebut secara bersama-sama. Ternyata tanpa sepengetahuan istri, tanah sawah tersebut dijual oleh suami kepada orang lain, melalui PPAT dengan cara pemalsuan tanda tangan istri dari pihak penjual, seakan-akan pihak istri memberikan persetujuan, dan baru diketahui oleh istri tersebut manakala pembeli tanah sawah tersebut mengajukan permohonan sertifikat hak milik tanah sawah.

Kemudian istri tersebut meminta pembatalan terhadap pemindahan atas tanah tersebut. PPAT tersebut baru tahu kalau pihak penjual memalsukan tanda tangan persetujuan, ketika istri tersebut mengajukan keberatan atas transaksi jual beli tanah tersebut.

2. Penjual memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Penjual memalsukan Kartu Tanda Penduduk (KTP) sesuai yang ada dalam sertifikat. Penjual adalah salah satu ahli waris, dia menjual tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris lain dengan cara memalsukan identitas dirinya agar sesuai dengan yang tercantum dalam sertifikat tanah yang akan dijual. Baik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan tidak mengetahui bahwa data yang disampaikan tersebut palsu, karena PPAT dan Kantor Pertanahan tidak melakukan penyelidikan kebenaran data tersebut. Pemalsuan identitas tersebut baru diketahui dengan adanya keberatan pihak ketiga, yakni ahli waris yang lain.

3. Nama penghadap tidak sama dengan nama pada sertifikatnya.

Penghadap mempunyai itikad tidak baik, yaitu meminjam sertifikat milik rekannya, yang kemudian tanah rekannya dijual melalui PPAT. Penghadap menyampaikan identitas dirinya kepada PPAT, misalnya dengan nama Jusuf Simorangkir, padahal nama yang tercantum dalam sertifikat tanah, adalah Yusuf Simorangkir. Kemudian PPAT mengecek status tanah tersebut ke Kantor Pertanahan, ternyata pemiliknya adalah bernama Yusuf Simorangkir. Jadi PPAT tidak membuat akta jual beli tanah tersebut, untuk menghindari sengketa di kemudian hari.

4. Sertifikat ganda

Seseorang menjual tanahnya melalui PPAT, ketika PPAT mengecek status tanah ke Kantor Pertanahan, ternyata sertifikat tersebut ganda. Hal ini bisa terjadi, karena semula tanah negara yang dibebaskan atau tanah kosong yang tidak jelas statusnya, kemudian warga mendiami tanah tersebut.

Setiap sengketa tanah mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT dipanggil untuk menjadi saksi di Pengadilan yang hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang palsu seakan-akan asli.

Sanksi pidana yang dijatuhkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terbukti bersalah, tergantung putusan hakim berdasarkan bukti-bukti yang ada. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terbukti bersalah, selain dikenakan sanksi pidana juga dapat dikenakan sanksi administratif, ada empat hukuman disiplin berupa sanksi administrasi, yaitu:

1. Teguran lisan.
2. Teguran tertulis.
3. Pemberhentian sementara dari jabatan sebagai PPAT, yang berkisar dari satu bulan sampai dengan enam bulan.
4. Pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan sebagai PPAT.

Dalam praktik, apabila akta jual beli tanah yang dibuat PPAT terdapat kasus tentang data palsu, PPAT yang bersangkutan tidak mau terlibat lebih jauh dalam kasus tersebut hanya bersedia memberikan kesaksiannya tentang akta yang dia buat sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh para pihak, karena PPAT menganggap bahwa dirinya bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, jadi PPAT yang bersangkutan tidak mau disalahkan dalam kasus tersebut. Tindakan PPAT yang bersangkutan tersebut, dilakukannya demi menjaga nama baik dan pekerjaannya.

Apabila syarat materiil tidak dipenuhi atau data-datanya dipalsukan oleh salah satu pihak, misalnya penjual tidak berhak atas tanah yang hendak dijualnya. Maka, akta jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat materiil menjadi tidak sah, demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

Yang berhak untuk membatalkan sertifikat tanah, menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 adalah Kepala Kantor

Wilayah Badan Pertanahan Nasional yang pemberiannya dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

B. Kendala-Kendala yang Menghambat dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Upaya dalam Mengatasi Kendala Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT

Untuk membuat Akta PPAT masyarakat yang harus dipenuhi adalah syarat formal diantaranya adalah identitas para pihak, objek jual beli berdasarkan dokumen, tentang bukti-bukti keadaan tanah yaitu pembayaran pajak, tentang apakah tanah tersebut mempunyai hak tanggungan atau tidak, tanah tersebut tidak dalam sengketa. Untuk jual beli tanah (seluruhnya) tidak mengalami banyak kendala hanya dari para pihaklah yang mempunyai kendala-kendala dengan data-data akta syarat yang diajukan ke PPAT tidak lengkap, sedangkan untuk PPAT tidak memiliki kendala apabila sudah terpenuhi syarat formal maka sudah bisa dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan aturan baru pecah sempurna yaitu pembelian tanah cuma separo dan tidak seluruh bidang tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah dalam transaksi tersebut mengalami beberapa kendala yaitu belum, adanya peraturan perundang-undangan yang mengatur secara jelas tentang transaksi pecah sempurna. Untuk mengatasi kendala tersebut maka dalam jual beli tanah dengan aturan pecah sempurna maka dibuat perjanjian jual beli sesuai dengan tanggal akad dan nomer pada surat perjanjian tersebut. Hal ini untuk mengatasi bila dalam waktu 5 bulan (pada saat mengurus surat-surat tanah/ akta jual beli tanahnya) pihak penjual meninggal dunia atau mengalami sesuatu dan tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut dapat digunakan dasar sebagai bukti yang kuat.

Dalam pecah sempurna upaya untuk mengatasi kendala-kendalanya adalah dengan dibuatnya perjanjian akta jual beli tanah tersebut dan sekaligus memberi nomor pada perjanjian tersebut guna pembuktian di Pengadilan bila terjadi sengketa dikemudian hari serta memberikan pengamanan bagi pihak pembeli dalam hal peralihan hak atas tanah.

Munculnya kendala-kendala dalam pembuatan akta jual beli tanah bila memang kendala dimunculkan oleh para pihak bila para pihak tidak memperlakukan tentang prosedur yang ada sesuai undang-undang maka kendala tersebut tidak akan muncul.

Sebagai tuntutan dari sistem pendaftaran hak sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria bahwa buku tanah untuk pencatatan pendaftaran hak yang dialihkan atau dibebankan berdasarkan pada akta PPAT, maka Akta PPAT haruslah dipastikan kebenaran formalnya sehingga Badan Pertanahan Nasional menerbitkan blangko akta yang dapat dikontrol kebenarannya dengan kode dan nomer tertentu untuk menjamin kebenaran formal pada akta. Substansi akta PPAT adalah merupakan alat bukti yang menjamin kebenaran suatu transaksi jual beli atas tanah yaitu kebenaran tanggal dan subjek hukumnya.

4. KESIMPULAN

1. Apabila PPAT tahu kalau para pihak menyampaikan data-data yang palsu kepadanya, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana, sanksi administratif, bahkan tidak tertutup kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara

perdata. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mau terlibat lebih jauh, apabila terjadi kasus mengenai akta yang dibuatnya, mereka hanya mau memberikan kesaksian atas akta yang dibuatnya. Akibat hukum dari data-data yang disampaikan kepada PPAT palsu, adalah dapat dibatalkan. Demikian pula sertifikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

2. Kendala-kendala yang menghambat dalam pembuatan akta jual beli tanah dan upaya yang dilakukan dalam mengatasi kendala pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT antara lain adalah Untuk membuat Akta PPAT masyarakat yang harus dipenuhi adalah syarat formal diantaranya adalah identitas para pihak, objek jual beli berdasarkan dokumen, tentang buktibukti keadaan tanah yaitu pembayaran pajak, tentang apakah tanah tersebut mempunyai hak tanggungan atau tidak, tanah tersebut tidak dalam sengketa. Untuk jual beli tanah (seluruhnya) tidak mengalami banyak kendala hanya dari para pihaklah yang mempunyai kendala-kendala dengan data-data akta syarat yang diajukan ke PPAT tidak lengkap, sedangkan untuk PPAT tidak memiliki kendala apabila sudah terpenuhi syarat formal maka sudah bisa dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

DAFTAR PUSTAKA

- Harsono & Boedi, (2007), PPAT Sejarah Tugas Dan Kewenangan, Majalah Rev-voi, No. 8.44.IV.
- Suharjono, (1995), Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum, Majalah Varia Peradilan.
- Winarsi & Sri, Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum, Majalah Yuridika, Vol. 17, No. 2.
- Team Redaksi Nuansa Aulia, (2010), Himpunan Peraturan Perundang-Undangan Republik Indonesia tentang Peraturan (Agraria) disertai denagn Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Nuansa Aulia.
- Rizal, (2011), Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, Makalah Agraria.
- Adrian Sutedi, (2007), Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Sinar Grafika, Jakarta.
- AP.Parlindungan, (1990), Pendaftaran Tanah di Indonesia. Mandar Maju, Bandung.
- Effendi Parangin, (1994), Hukum Agraria di Indonesia, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Hadi Setya Tunggal, (2005), Pendaftaran Tanah Beserta Peraturan Pelaksanaannya. Harvindo, Jakarta.
- Urip Santoso, (2011), Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta.