

BAB III

PELAKSANAAN PEJABAT PEMBUATA AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT) DALAM PEMBUATAN AKTA OTENTIK

A. Proses Pembuatan Akta Tanah Oleh PPAT Sementara

Tanah dan bangunan adalah kebutuhan primer manusia yang tidak terelakkan yang dapat diperjualbelikan. Menurut Undang-undang Pokok Agraria (UUPA), jual beli adalah proses yang dapat menjadi bukti adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Prinsip dasarnya adalah terang dan tunai, yaitu transaksi dilakukan di hadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai. Ini artinya jika harga yang dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan.

Dalam hal ini pejabat umum yang berwenang adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional RI. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik. Sebelum melakukan proses jual beli, penjual maupun pembeli harus memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau tanggungan di Bank. Jika tanah tersebut sedang dalam permasalahan maka PPAT dapat menolak pembuatan Akta Jual Beli yang diajukan.

Pada prinsipnya, jual beli tanah bersifat terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas. Jika harga jual beli tanah belum dibayar lunas, maka pembuatan AJB belum dapat dilakukan.

Dengan demikian, langkah pertama sebelum membeli atau menjual tanah dan bangunan adalah dengan mendatangi PPAT Sementara. Secara hukum, peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui PPAT Sementara dan tidak dapat dilakukan dibawah tangan.

Namun, sebelum transaksi jual beli itu dilakukan, PPAT Sementara akan memberikan penjelasan mengenai prosedur dan syarat-syarat yang perlu dilengkapi baik oleh penjual maupun pembeli. Simak syarat-syarat tersebut berikut ini⁷⁸:

1. Pemeriksaan sertifikat dan Pajak Bumi dan Bangunan

Umumnya, langkah pertama dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut, PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual.

Adapun pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis, yaitu antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan

⁷⁸ Wawancara dengan Notaris Hendry Samudra Gamal di Kantor Notaris Hendry Samudra Gamal pada tanggal 4 Januari 2018 Jam 09:00

bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Selain itu, pemeriksaan STTS PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

2. Persetujuan suami/istri

Hal lain perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Hal ini diperlukan mengingat dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami-istri, begitupun dengan hak atas tanah.

Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan Surat Persetujuan Khusus atau suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani Akta Jual Beli.

Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam Akta Jual Beli sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

3. Komponen biaya dalam Akta Jual Beli

Selain harga jual-beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa PPAT Sementara yang umumnya ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli.

4. Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah Penjual dan Pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, maka Penjual dan Pembeli menghadap ke PPAT Sementara untuk menandatangani Akta Jual Beli. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan PPAT dan biasanya disaksikan oleh 2 orang saksi yang juga turut menandatangani AJB. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan.

5. Balik nama

Setelah penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama Penjual menjadi nama Pembeli. Proses balik nama dilakukan di Kantor

Pertanahan oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami/istri.
- b. Fotokopi Kartu Keluarga.
- c. Fotokopi Akta Nikah.
- d. Asli Sertifikat Tanah
- e. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- f. Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli).
- g. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami/istri telah meninggal.
- h. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari perkawinan mereka.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh pembeli

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- c. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah.
- d. Fotokopi NPWP

Langkah lain yang harus diperhatikan dalam penjualan akta jual beli adalah⁷⁹:

1. Persiapan

⁷⁹ Wawancara dengan Notaris Hendry Samudra Gamal di Kantor Notaris Hendry Samudra Gamal pada tanggal 4 Januari 2018 Jam 09:00

- a. Sebelum membuat Akta Jual Beli, PPAT Sementara akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.
- b. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut:
Pajak Penjual (PPh = $\text{NJOP/Harga Jual} \times 5\%$. Pajak Pembeli (BPHTB) = $\{\text{NJOP/Harga Jual} - \text{Nilai Tidak Kena Pajak}\} \times 5\%$. NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
- c. Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
- d. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.
- e. Mengecek apakah jangka waktu Hak Atas Tanah sudah berakhir atau belum. Sebab untuk Sertifikat Hak Guna BANGunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) ada jangka waktunya. Jangan sampai membeli tanah SHGB/SHGU dengan kondisi sudah jatuh tempo.

- f. Mengecek apakah di atas tanah yang akan dibeli ada Hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Maka penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang Hak Pengelolaan tersebut.
 - g. Mengecek apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (Roya) atau tidak. Apabila pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama.
2. Pembuatan Akta Jual Beli
- a. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
 - b. Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 saksi.
 - c. PPAT Sementara akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT Sementara.
 - d. Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT Sementara dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Balik Nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.

3. Proses Ke kantor Pertanahan

Setelah AJB selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas AJB ke kantor Pertanahan untuk Balik Nama. Penyerahan berkas AJB harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani.

Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi:

- a. Surat Permohonan Balik Nama yang telah ditandatangani pembeli
- b. Akta Jual Beli dari PPAT
- c. Sertifikat Hak Atas Tanah
- d. Foto copy KTP penjual dan pembeli
- e. Bukti lunas pembayaran PPh dan BPHTB

Proses di kantor pertanahan adalah sebagai berikut:

- f. Setelah berkas diserahkan di Kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli.
- g. Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- h. Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan pembubuhan tandatangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.

- i. Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

Apabila suami/istri atau keduanya yang namanya tercantum dalam sertifikat sudah meninggal dunia dan ahli warisnya akan melakukan jual beli maka tanah tersebut harus dibalik nama terlebih dahulu atas nama Ahli Waris. Selain itu, Sebelum melakukan proses jual beli seperti di atas, data tambahan yang diperlukan adalah sebagai berikut⁸⁰:

1. Surat Keterangan Waris. Untuk WNI Pribumi Surat Keterangan Waris yang diajukan disaksikan dan dibenarkan oleh Lurah yang dikuatkan Camat. Untuk WNI keturunan Surat Keterangan Waris dari Notaris
 - a. Foto copy KTP seluruh Ahli Waris
 - b. Foto copy Kartu Keluarga (KK)
 - c. Foto copy Surat Nikah
 - d. Seluruh ahli waris harus hadir untuk tanda tangan AJB, atau Surat Persetujuan dan kuasa dari seluruh ahli waris kepada salah seorang di antara mereka yang dilegalisir oleh Notaris (dalam hal tidak bisa hadir)
 - e. Bukti Pembayaran BPHTB waris (pajak Ahli Waris) dimana besarnya adalah 50% dari BPHTB jual beli setelah dikurangi dengan nilai tidak kena pajaknya.

⁸⁰ Wawancara dengan Notaris Hendry Samudra Gamal di Kantor Notaris Hendry Samudra Gamal pada tanggal 4 Januari 2018 Jam 09:00

Apabila menyangkut tanah girik yang merupakan tanah-tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan atau disertifikatkan pada Kantor Pertanahan setempat. Jadi Girik bukan tanda bukti atas tanah melainkan merupakan bukti bahwa pemilik girik adalah pembayar pajak dan orang menguasai tanah milik adat atas bidang tanah tersebut beserta bangunan (bila ada) di atasnya.

Adapun jual beli tanah girik dapat dilakukan sebagai berikut:

1. Akta girik yang dipakai adalah girik asli
2. Bukti pembayaran PBB dari pemilik girik
3. Surat keterangan bahwa tanah girik tersebut tidak sedang dalam persengketaan
4. Surat keterangan Riwayat Tanah dari kelurahan/kecamatan/kepala desa. Adapun surat riwayat ini menerangkan asal tanah dan siapa saja pemilik tanah sebelumnya hingga sampai saat ini.
5. Surat keterangan dari Kelurahan/Kecamatan bahwa tanah tersebut belum diperjualbelikan kepada siapapun
6. Tanah tersebut tidak sedang dijaminkan

Adapun pengajuan permohonan Hak dilakukan dengan cara berikut⁸¹:

1. Meminta Girik asli dari penjual dan memastikan nama penjual dalam girik tersebut adalah nama yang tercantum dalam AJB.
2. Memastikan bahwa objek yang termasuk di dalam tanah girik dikuasai secara fisik.

⁸¹ Wawancara dengan Notaris Hendry Samudra Gamal di Kantor Notaris Hendry Samudra Gamal pada tanggal 4 Januari 2018 Jam 09:00

3. Mengajukan permohonan Hak ke Kantor BPN wilayah dengan tahapan :

- a. Pengakuan pemilikan fisik tanah dilanjutkan dengan pembuatan gambar situasi
- b. Penelitian dan pembahasan panitia adjudikasi. Dimana panitia adjudikasi ini dibentuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN yang bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melakukan pendaftaran tanah sistemik. Adjudikasi sendiri merupakan kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.
- c. Pengumuman surat permohonan tersebut
- d. Penerbitan surat keputusan pemberian hak
- e. Pencetakan sertifikat tanah

Namun, mengingat girik bukanlah bukti kepemilikan atas bidang tanah yang sah, maka sebaiknya sebelum proses jual beli girik dirubah menjadi sertifikat. Disebutkan bahwa pengurusan sertifikat ini membutuhkan waktu 9 bulan. Adapun berkas yang perlu disiapkan adalah⁸²:

- a. Asli Girik dan asli AJB

⁸² Wawancara dengan Notaris Hendry Samudra Gamal di Kantor Notaris Hendry Samudra Gamal pada tanggal 4 Januari 2018 Jam 09:00

- b. Foto copy KTP
- c. Surat penguasaan fisik bidang tanah
- d. Surat Keterangan Kepala Desa/kelurahan
- e. Surat bukti PBB
- f. Surat Kuasa apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain.

Setelah berkas-berkasnya lengkap, proses selanjutnya diteruskan ke Badan Pertanahan Nasional setempat dan petugas ukur akan segera mensosialisasikan luas bidang tanah yang akan dibuatkan sertifikat aslinya. Setelah berkas selesai diproses, petugas administrasi BPN akan memberikan sertifikasi kepemilikan tanah yang sah sebagai pengganti girik

B. Pelaksanaan PPAT Sementara Yang Melakukan Kelalaian Pembuatan Akta Otentik

Banyak kasus terjadi yang berkaitan dengan kelalaian kinerja PPAT Sementara, diantaranya adalah⁸³:

1. Pembuatan Akta Jual beli antara Ibu Salamah Selaku Pembeli dan Bapak Darwin selaku Penjual

Kasus ini terjadi di wilayah Kabupaten Bandung Barat, yaitu sekitar wilayah Cilame Para pihak, yaitu pembeli dan penjual datang ke PPAT Sementara yang berwenang untuk pengurusan akta wilayah KBB, mereka (para pihak) datang untuk mengurus jual beli atas sebidang tanah milik bapak Darwin yang ada di sekitar Cilame KBB. Ketika mereka datang pada PPAT

⁸³ Wawancara dengan Notaris Hendry Samudra Gamal di Kantor Notaris Hendry Samudra Gamal pada tanggal 4 Januari 2018 Jam 09:00

Sementara, mereka diterima dengan penuh rasa hormat oleh aparaturnya kecamatan termasuk Camat yang bersangkutan.

Akan tetapi, dalam pengurusan Akta Jual Beli, Ibu Salamah merasa ada yang tidak beres, yaitu waktu yang diperlukan untuk pengurusan akta relatif singkat, yaitu hanya sekitar 4 hari saja, hal ini dirasakan Ibu Salamah dan apabila dikaitkan dengan kesibukan Camat dan aparaturnya dalam mengurus hal ihwal kependudukan.

Perasaan Ibu Salamah Tersebut Ternyata Benar, pada saat membuat Akta Jual Beli, kewajiban Camat selaku PPAT Sementara adalah mengecek lokasi mengenai kebenaran fisiknya. Hal tersebut tidak dilakukan oleh Camat tersebut.

Tindakan yang dilakukan oleh PPAT Sementara tersebut untuk mengetahui kondisi fisik tanah yang bersangkutan adalah dengan menerka-nerka posisi dan bertanya pada aparaturnya desa. Hasil yang diperoleh ternyata pemetaan tanah yang dilakukan oleh PPAT Sementara terhadap Tanah tersebut adalah sangat jauh dari kenyataan fisik dilapangan, seperti letak tanah menyinggung tanah milik orang lain.

2. Pembuatan Sertifikat Tanah Dengan Mengutamakan Pembuatan Akta

Setelah Itu Membayar Pajak

Kasus ini terjadi disekitar kota Cisarua. Permasalahan ini diawali ketika bapak Dedi Purwadiredja selaku pembeli sebidang atas tanah Bapak Munandi Anwar di wilayah Cisarua, untuk mendapatkan legalitas tanahnya Bapak Dedi

mendatangi PPAT Sementara yang berwenang mengurus permasalahan tersebut diwilayah tersebut.

Bapak Dedi selaku Pembeli Dan Bapak Munandi selaku penjual datang ke PPAT Sementara secara bersamaan dan diterima dengan baik oleh aparatur kecamatan beserta PPAT Sementara yang bersangkutan. Mereka diberikan pemahaman mengenai tata cara atau proses untuk mendapatkan sertifikat atas sebidang tanah. Menurut keterangan Bapak Dedi, PPAT Sementara sangat menyakinkan dengan wawasan dan pengetahuan yang dimilikinya, sehingga tidak ada perasaan buruk yang ada dalam pikirannya, apalagi menurutnya PPAT Sementara adalah pejabat yang berwenang mengurus pengurusan sertifikat.

Akta jual beli sebagai legalitas awal dalam pembuatan sertifikat atas tanah didapatkan oleh Bapak Dedi, akan tetapi permasalahan muncul ketika proses tersebut berhenti mendadak. Hal tersebut terjadi karena adanya kesalahan dari PPAT Sementara, yaitu pajak belum dibayar, meskipun bapak dedi sudah memberikan sejumlah uang untuk membayar pajak. Hal tersebut menimbulkan permasalahan karena dalam proses pembuatan sertifikat, sebelum akta jual beli dibuat seharusnya pajak sudah dibayar terlebih dahulu.

Kejadian tersebut membuat Bapak Dedi menjadi kecewa dan tentunya membuatnya merugi, baik dari sisi waktu maupun dari sisi materi.

3. Tidak Menghadirkan Para Pihak dalam Proses Tandatanganan Akta Jual Beli

Kasus ini terjadi di wilayah Kabupaten Bandung Barat di sekitar jalan Batujajar. Pemasalahan ini diawali oleh adanya kesepakatan jual beli sebidang

tanah disekitar wilayah Astana Anyar. Jual beli tersebut dilakukan oleh Ibu Ela selaku pembeli dan Bapak Candra selaku penjual. Proses pengurusan akta jual beli tersebut diperantarai oleh Ibu Nia yang melaluinyalah proses pembuatan Akta Jual Beli mengkrucut kepada PPAT Sementara.

Proses pembuatan Akta Jual Beli tersebut sangat melibatkan Ibu Nia, dialah yang menjadi fasilitator Bapak Candra selaku penjual, sehingga segala hal yang berkaitan dengan bapak Candra dalam pengurusan Akta Jual Beli maka Ibu Nia lah yang bertindak.

Permasalahan ini diawali ketika adanya penandatanganan Akta Jual Beli oleh Para Pihak, akan tetapi PPAT Sementara tidak menghadirkan Bapak Candra dengan dalih Tandatangannya sudah ada. Hal tersebut disebabkan karena Ibu Nia telah dating ke rumah bapak Candra dan meminta menandatangani.

Menurut keterangan Ibu Ela, dia merasa aneh akan peristiwa tersebut, akan tetapi dengan kepolosan dan ketidaktahuannya Ibu Ela Tidak memperpanjang memikirkan kejanggalannya itu. Setelah Akta Jual Beli Terbit, tiba-tiba ada sanggahan dari Bapak Candra yang merasa dia dibohongi atas terbitnya Akta Jual Beli tersebut. Bapak Candra merasa dia tidak menandatangani Akta Tersebut.

4. Pemalsuan Dokumen, Tak Ada Pengecekan Lapangan, Tidak Tandatangan Didepan PPAT Sementar

Kasus ini pada dasarnya adalah satu kasus karena kasus ini hanya terjadi pada satu kejadian dengan waktu yang bersamaan. Kasus ini terjadi di kota Cikalong Wetan.

Permasalahan ini diawali ketika Bapak Ahmad Suhendi ingin membeli sebidang tanah milik Bapak Almarhum Agus. Sebagaimana diketahui ketika tanah adat dan pemilik sudah meninggal dunia, maka ketika ingin menjual tanahnya maka harus mendapat persetujuan ahli waris yang dituangkan dalam sebuah surat.

Kuasa ahli waris atas tanah Bapak Almarhum Agus adalah anaknya sendiri yaitu Bapak Agus Kurnia. Pengurusan akta Jual Beli Oleh Bapak Agus Kurnia selaku penjual dan Bapak Ahmad Suhendi selaku pembeli dibantu oleh anak angkat Bapak Agus Kurnia yang bernama Bapak Cepi. Bapak Cepi ini adalah seorang pamong desa, oleh karena itu diharapkan dapat memperlancar proses pengurusan pembuatan akta jual beli.

Permasalahan dimulai ketika setelah akta jual beli terbit, ada salah satu ahli waris (Jumlah keseluruhan ahli waris 10 orang) yang bernama Ibu Neneng (Bertempat tinggal di Jakarta) yang menyatakan bahwa dia tidak menandatangani kuasa jual kepada Bapak Agus Kurnia.

Selain itu, setelah akta jual beli terbit bahkan sertifikat atas tanahnya pun terbit, Bapak Cecep mendatangi Bapak Ahmad Suhendi dan menyatakan bahwa didalam sebidang tanah yang dibeli oleh Bapak Ahmad Suhendi dan sudah tersertifikat tersebut sebenarnya ada tanah milik orang lain. Bapak Cecep

pun menunjukkan Bukti Akta Jual Beli yang atas sebagian bidang tanah yang berada dalam bidang tanah milik Bapak Ahmad Suhendi.

Dalam akta jual beli yang ditunjukkan oleh Bapak Cepi tersebut, diketahui juga bahwa yang menjadi saksi adanya jual beli tersebut adalah Bapak Cepi itu sendiri. Berdasarkan kasus diatas dapat diketahui adanya suatu pelanggaran yaitu :

1. Pemalsuan, yaitu pemalsuan tandatangan karena berdasarkan keterangan dari Ibu Neneng, dia merasa tidak menandatangani kuasa jual kepada Bapak agus Kurnia;
2. Pemalsuan Dokumen, dokumen yang pertama ditunjukkan adalah dokumen sebidang tanah tanpa ada hak milik atas tanah milik orang lain;
3. PPAT Sementara tidak mengecek baik dokumen maupun Fisik atas tanah tersebut.

PPAT Sementara tidak menghadirkan semua ahli waris untuk memastikan semua ahli waris setuju bahwa tanah milik Almarhum dijual.