

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **1. Kesimpulan**

Bentuk penyimpangan mekanismenya sebagai berikut:

- a. Tidak dilakukannya pengecekan sertifikat terlebih dahulu sebelum dibuatkan aktanya. Hal ini menyimpang dari pasal 39 ayat (1) huruf a P.P. 24 Tahun 1997 yang menentukan, bahwa PPAT harus menolak membuat aktanya apabila sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan data yang ada di Kantor Pertanahan. Selain itu akta Jual Beli dibuat meskipun harganya belum dibayar lunas, hal ini menyimpang dari pasal 18 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 yang menentukan, bahwa pengisian blangko akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar. Demikian juga dalam blangko Akta Jual Beli terdapat ketentuan, bahwa akta tersebut berlaku sebagai tanda penerimaan uang yang sah atas penjualan sebidang tanah hak yang telah dibayar sepenuhnya oleh pembeli. Serta ditandatanganinya blangko kosong akta, hal ini menyimpang dari pasal 18 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 yang menentukan, bahwa akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Penyimpangan ini dapat merugikan pihak pembeli apabila saat ditanggalinya akta ternyata

pihak penjual sudah meninggal, sehingga penandaian akta tersebut dapat dipermasalahkan oleh ahli waris penjual.

- b. Akta tidak dibacakan oleh PPAT dan tidak dihadiri oleh saksi-saksi secara lengkap, hal ini menyimpang dari pasal 101 ayat (2) dan (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 yang menentukan, bahwa dalam pembuatan akta harus disaksikan sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan, dan PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak serta memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud akta tersebut. Penyimpangan ini merugikan para pihak karena keotentikan akta tidak terpenuhi dan perbuatan hukum tersebut dapat disangkal oleh saksi-saksi yang tercantum dalam akta. Atau para pihak pada saat pembacaan akta tidak menghadap PPAT bersama-sama, hal ini menyimpang dari pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 yang menentukan, bahwa PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberikan penjelasan mengenai isi dan dari maksud akta tersebut. Seta penandatanganan aktanya dilakukan diluar wilayah kerja PPAT. Hal ini menyimpang dari pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 yang menentukan, bahwa pembuatan akta harus dilaksanakan dikantor PPAT dengan dihadiri oleh para saksi atau kuasanya. Akan tetapi dimungkinkan dilaksanakan diluar kantor PPAT, apabila salah satu pihak tidak dapat hadir dikantor PPAT dengan alasan yang sah dan pihak yang tidak dapat hadir bertempat tinggal diwilayah

kerja PPAT. Penyimpangan terhadap hal ini, bilamana dapat dibuktikan, mengakibatkan akta tersebut menjadi tidak sah, sehingga ini dapat merugikan para pihak.

Penyimpangan mekanisme yang dilakukan oleh PPAT berdampak terhadap para pihak, karena dengan sikap PPAT yang memihak dapat merugikan salah satu pihak, disatu sisi dan menguntungkan pihak lain, yang pada akhirnya dapat merugikan masyarakat.

## **2. Saran**

Berpijak dari hasil penelitian dan kesimpulan seperti yang telah diuraikan tersebut diatas, maka dapat dikemukakan saran sebagai berikut:

- a. Meningkatnya daya pikir masyarakat secara kritis untuk memegang teguh hak dan kewajiban yang dimiliki dalam rangka pengurusan dibidang pertanahan, mendorong PPAT untuk meningkatkan upaya kinerja yang sedemikian rupa, sehingga memberikan kemudahan percepatan pelayanan bagi masyarakat sebagaimana yang diharapkan. Akan tetapi tuntutan masyarakat untuk memperoleh pelayanan kadang-kadang tidak disertai dengan suatu pemahaman terhadap masalah pertanahan secara benar. Dalam kaitannya dengan keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap masalah pertanahan disatu pihak dan meningkatkan tuntutan kualitas pelayanan dipihak lain, maka hendaknya PPAT maupun kantor Pertanahan mensosialisasikan kepada masyarakat tentang masalah yang terkait dengan pertanahan.

Dalam memberikan penyelenggaraan pelayanan kepada masyarakat, PPAT dituntut untuk lebih memberikan kepuasan kepada pelanggan, yang pada saat ini pelayanan tersebut salah satunya mengacu pada PP No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan PPAT beserta peraturan pelaksanaannya. Akan tetapi dengan kondisi masyarakat sekarang ini yang berkembang dinamis dan dengan adanya kesibukan masyarakat, sehingga PPAT dituntut untuk memberikan pelayanan yang cepat. Hal tersebut dapat dilihat dari kenyataan, bahwa banyak PPAT yang melakukan penyimpangan mekanisme pembuatan dan penandatanganan akta. Oleh karena itu ketentuan-ketentuan yang telah ada tersebut hendaknya ditinjau kembali, ketentuannya yang masih relevan dengan perkembangan masyarakat sekarang ini dan masa yang akan datang, demikian juga sebaliknya ketentuan mana yang sekiranya perlu untuk dilakukan penyesuaian-penyesuaian, sehingga mampu mengatasi tantangan perkembangan masyarakat.

- b. Kantor pertanahan akan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak apabila syarat tertentu tidak terpenuhi, hal ini menunjukkan bahwa pendaftaran tanah harus dilakukan dengan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan kepastian hukum sesuai dengan harapan semua pihak. Akan tetapi hendaknya kantor pertanahan tidak mengulangi kegiatan-kegiatan yang sifatnya duplikatif dengan kegiatan yang telah dilakukan oleh PPAT, sehingga tidak terjadi tumpang tindih dan tercipta hubungan yang harmonis antara kantor pertanahan dan PPAT.