

BAB IV

PENUTUP

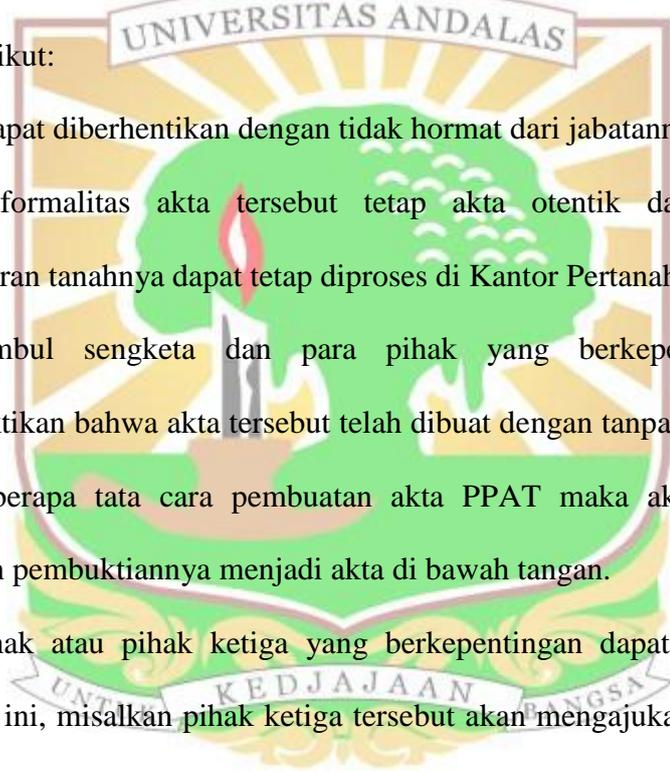
Berpijak dari keseluruhan hasil penelitian dan pembahasan seperti telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya, penulis dapat mengemukakan kesimpulan sebagai berikut:

A. Kesimpulan

1. Pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut:
 - a. Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga belum dibayar.
 - b. Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta).
 - c. Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT.
2. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut:
 - a. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli.

- b. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, semacam ”*esprit de corps*”.
 - c. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.
 - d. Adanya factor pertemana dan relasi.
3. Sanksi yang ditimbulkan kepada PPAT atas pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan ketentuan pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut:

- a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.
- b. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan.
- c. Jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan.
- d. Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, pihak ketiga yang berkepentingan memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.



B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut:

1. Untuk PPAT.

Sebagai PPAT, hendaknya dalam melakukan pembuatan akta jual beli selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak. PPAT dalam menjalankan tugasnya harus selalu berlandaskan pada moralitas dan integritas yang tinggi terhadap profesi dan jabatannya selaku PPAT.

2. Untuk para pihak.

Bagi para pihak sebaiknya menanyakan kepada PPAT tentang prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjualbelikan.

3. Untuk Pemerintah.

Faktor-faktor yang mempengaruhi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, baik faktor-faktor hukum maupun faktor-faktor nonhukum begitu

beragam, maka tata cara pembuatan akta yang semata-mata hanya berlandaskan pada unsur kepastian hukum semata-mata sebaiknya ditinjau atau dipertimbangkan kembali. Hal ini disebabkan akan banyak kepentingan klien yang tidak bisa dilayani kalau semata-mata hanya memperhatikan unsur kepastian hukum. Perlulah kiranya dinamika-dinamika yang berkembang dalam pembuatan akta PPAT ditampung atau di akomodasi dalam undang-undang atau peraturan-peraturan sehingga dalam pembuatan akta PPAT unsur kepastian hukum dapat terpenuhi dan sebaliknya unsur pelayanan terhadap masyarakat pengguna jasa PPAT juga dapat terakomodasi dengan baik.

